

Ruimtelijke onderbouwing
Omgevingsvergunning Wierde 17 Leens



Gemeente De Marne

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning
Wierde 17 Leens**

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Juridische aspecten	4
1.3 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Ruimtelijke kwaliteit	9
Hoofdstuk 3 Beleid	14
3.1 Provinciaal beleid	14
3.2 Gemeentelijke beleid	14
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aandachtspunten	15
4.1 Natuur en ecologie	15
4.2 Geluid	15
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.4 Milieuzonering	15
4.5 Externe veiligheid	15
4.6 Water	16
4.7 Bodem	16
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	17
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	20
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.1 Waterschap	21
6.2 Provincie	21
Bijlagen	23
Bijlage 1 Archeologisch bureauonderzoek	24
Bijlage 2 Overlegreactie Waterschap	51
Bijlage 3 Overlegreactie Provincie Groningen	53

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van een nieuwe bedrijfswoning aan de Wierde 17 te Leens. De huidige bedrijfswoning zal worden gesloopt. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten mee te willen werken aan het voornemen.

1.2 Juridische aspecten

De locatie van de nieuw te bouwen woning is opgenomen in het bestemmingsplan Leens - Natuurdoecentrum en heeft de bestemming Groen. Op grond van het vigerend bestemmingsplan is alleen op de gronden aanwezen met de aanduiding 'dienstwoning toegestaan' een bedrijfswoning toegestaan. De voorgestelde locatie heeft niet de aanduiding 'dienstwoning toegestaan'. Daarmee is het bouwplan in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief. Het afwijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning dient ruimtelijk onderbouwd te worden. Het onderhavige rapport bevat deze ruimtelijke onderbouwing.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Het daaropvolgende hoofdstuk beschrijft in het kort het gemeentelijk beleid en de relevante onderzoeken. In het laatste hoofdstuk komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De locatie voor de bedrijfswoning maakt onderdeel uit van DoeZoo Insektenwereld, gelegen aan de oostelijke rand van de kern Leens. Op onderstaande luchtfoto is de locatie van de bestaande bedrijfswoning rood omcirkeld.



Luchtfoto bestaande situatie (bron: Google earth)

De huidige bedrijfswoning is vooraan het perceel gesitueerd; grenzend aan de toegangsweg en de parkeerplaatsen voor DoeZoo Insektenwereld. DoeZoo Insektenwereld is een park waar bezoekers de natuur kunnen ontdekken en waar wordt ingezet op het gebruik van alle zintuigen. Op het terrein van DoeZoo Insektenwereld is een natuurtuin met speeltoestellen, een winkeltje, een restaurant en een aantal dierenverblijven, waaronder een slangenverblijf, terrariums met sprinkhanen en een vogelspin, een uilenpad met levende kerkuilen, steenuilen en oehoe's, een bijen- en hommelinformatiehut, aanwezig.



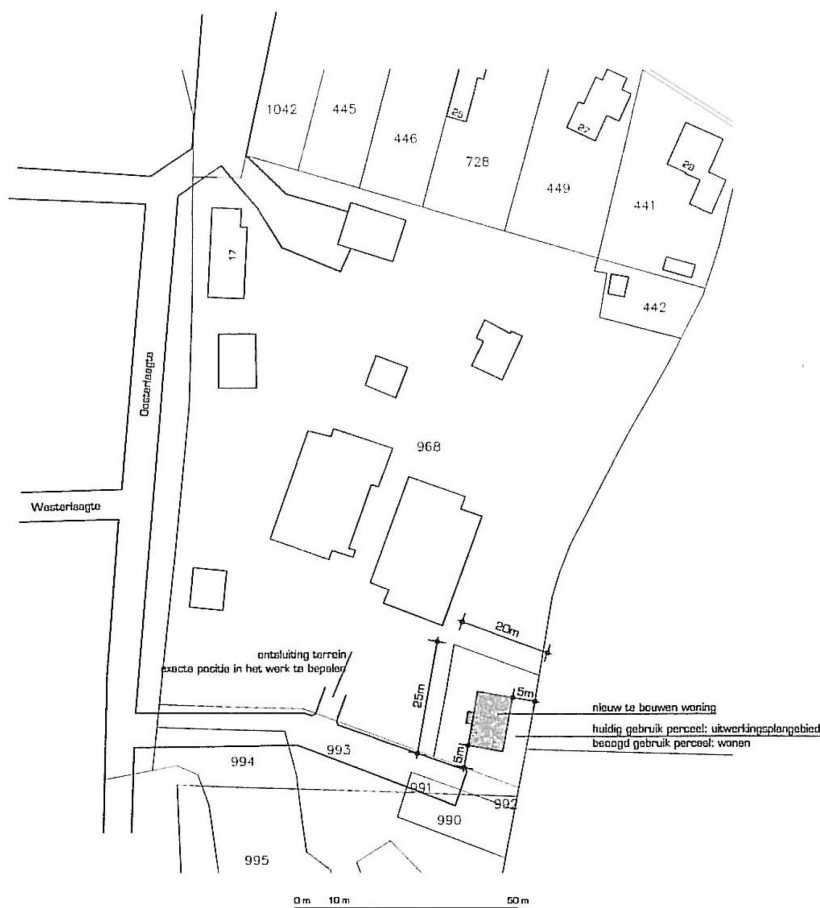
Huidige beheerderswoning



Huidig parkeerterrein

2.2 Toekomstige situatie

De huidige bedrijfswoning op de locatie voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd (zie vorenstaande afbeelding) en mede gelet op de situering van de bedrijfswoning, naast de toegangsweg en parkeerplaatsen, is er voor de bewoners weinig privacy. Op de navolgende afbeelding is aangegeven waar de nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd.



Het voornemen is de bestaande bedrijfswoning te slopen en hiervoor een nieuwe bedrijfswoning achterop het perceel te realiseren. Op de bestaande locatie zullen, na de sloop van de woning, circa 20 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit is een welkome aanvulling op het bestaande aantal en zal de parkeerdruk op de naaste omgeving verminderen.

De sloop van de bestaande bedrijfswoning zal na realisatie van de nieuwe bedrijfswoning plaatsvinden. Naar verwachting is de nieuwbouw gereed in het najaar van 2013 en zal de sloop voor het hoogseizoen in 2014 plaatsvinden.

Navolgende foto's geven een impressie van de locatie (december 2012).



Locatie nieuwe bedrijfswoning



Te behouden beplanting

2.2.1 Verdere toekomstplannen

De DoeZoo Insektenwereld is voornemens om meer nieuwe voorzieningen op het perceel te realiseren. Hiervoor zal te zijner tijd een nieuw bestemmingsplan voor het perceel moeten worden opgesteld. Gezien de urgentie voor de vervanging van de huidige bedrijfswoning, is ervoor gekozen dit voornemen middels een omgevingsvergunning te realiseren.

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Het perceel van DoeZoo Insektenwereld maakt deel uit van het wierdenlandschap in Noord-Groningen. In de nabije omgeving van het perceel zijn veel kernmerkende elementen van het wierdenlandschap te vinden. Dit zijn onder andere de onregelmatige blokverkaveling, de dorpswierde van Leens en de onbebouwde wierde Tuinsterheerd. Aan de overzijde van de hoofdweg, de Valge, ligt de historische buitenplaats Verhildersum.

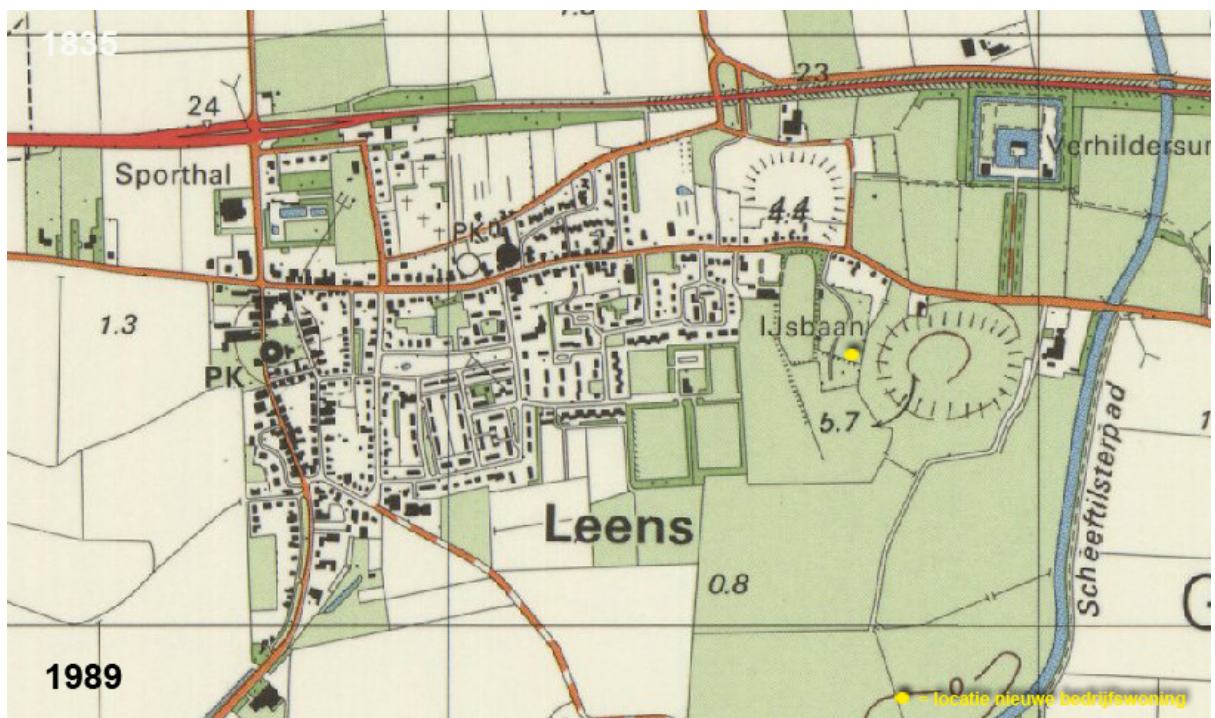
2.3.1 Ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie

Op de kadastrale kaarten uit 1835, 1909, 1970 en 1989 en de luchtfoto uit 2005 is te zien dat de vorm van de locatie van DoeZoo Insektenwereld hetzelfde is gebleven; voor veel terreinen en kavels rondom DoeZoo is de schaal groter geworden.



Op de kaarten uit 1835, 1970 en 1989 heeft het perceel een houtsingel als begrenzing. In de jaren 20 van de vorige eeuw verschijnt er over de volle breedte van het perceel lintbebouwing langs de Valge. De locatie komt hiermee op 'de tweede lijn' te liggen.

Het perceel is lange tijd in gebruik geweest als akkerland, later verschuift het gebruik naar grasland. Door de groei van Leens met het sportcomplex en de ijsbaan verandert de omgeving van het perceel van agrarisch naar een recreatieve dorpsrand. Op de topkaart uit 1989 is de eerste aanzet te zien van de recreatieve invulling van het perceel.



Door het beboste perceel van DoeZoo Insektenwereld en de houtsingels van het sportcomplex vormt begin 2000 aan de oostelijke dorpsrand van Leens met Verhildersum een groene dorpsrand.

Dit verandert na de vaststelling van het bestemmingsplan Leens-Oost in 2006. Met dit plan breidt Leens uit ten zuiden van DoeZoo op de gronden tussen het sportcomplex en de wierde de Tuinsterheerd. Er komt een nieuwe oostelijke dorpsrand die deels uit woningbouw bestaat. Anno 2013 zijn er een aantal nieuwe woningen gebouwd in deze nieuwe dorpsrand.



De nieuwe dorpsrand van Leens

Het uitbreidingsplan volgt de grillige begrenzing van de oorspronkelijke percelen rondom de wierde Tuinsterheerd. Hierdoor zijn de nieuwe woningen goed zichtbaar vanaf de hoofdweg van het dorp.

2.3.2 Situering en inpassing van de bedrijfswoning

De vervanging en verplaatsing van de bestaande bedrijfswoning van DoeZoo Insektenwereld biedt de mogelijkheid de ruimtelijke kwaliteit van het park en de woonkwaliteit van de bedrijfswoning te verbeteren. Door de bedrijfswoning uit het entreegebied van DoeZoo te plaatsen, ontstaat er meer ruimte voor de parkfuncties. Het heringerichte entreegebied kan zich beter manifesteren en beter herkenbaar worden voor de bezoekers. Door de bedrijfswoning naar de achterzijde van het perceel te verplaatsen, aansluitend op de uitbreiding van Leens-Oost krijgt de bedrijfswoning meer privacy.

Op de oostelijke kavelgrens van de nieuwe bedrijfswoning wordt de bestaande houtwal gehandhaafd. Het beeld van de nieuwe dorpsrand vanaf de hoofdweg de Valge, zoals te zien op vorenstaande afbeelding, zal door de bouw van de bedrijfswoning niet veranderen.

De hoofdrichting van de nieuwe bedrijfswoning komt parallel aan de perceelrichting ter plaatse, er ontstaat hierdoor een kleine verdraaiing ten opzichte van de bebouwingsrichting van de woningen in het uitbreidingsplan. In de onregelmatige blokverkaveling van het wierdenlandschap zijn verschillende bebouwingsinrichtingen een bekend verschijnsel.



2.3.3 Beeldeisen

Voor de woningen in het uitbreidingsplan Leens-Oost is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De nieuwe bedrijfswoning zal conform de hoofdpunten uit dit beeldkwaliteitsplan worden gebouwd, zodat er een harmonieus en rustig beeld van de nieuwe dorpsrand ontstaat. Dit betekent dat de bedrijfswoning één bouwlaag met kap zal krijgen, dat de bedrijfswoning zowel een oriëntatie op de straat als op de wierde kent en dat de gevels en het dak een overwegend donkere kleurstelling krijgen; rood/roodbruin voor de gevels en grijs/antraciet voor het dak.



De zuid- en achterzijde van DoeZoo en de woningkavels van Leens-Oost

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Omgevingsplan (POP) en de provinciale omgevingsverordening zijn op 17 juni 2009 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Het POP is een geïntegreerd document met daarin het omgevingsbeleid op het gebied van het milieu, het verkeer en het vervoer, het water en de ruimtelijke ordening. De verordening stelt, ter borging van de provinciale ruimtelijke belangen, regels en geeft instructies aan, in het bijzonder, het lokaal bestuur.

Toerisme en recreatie dragen bij aan de groei van de werkgelegenheid in Groningen. De provincie Groningen wil de toeristische mogelijkheden meer promoten en de provincie toegankelijker maken. De provincie Groningen wil het toeristisch bedrijfsleven ruimte bieden voor nieuwe investeringen.

De recreatieve ontwikkelingen in het plangebied passen binnen het beleid van de provincie Groningen.

3.2 Gemeentelijke beleid

3.2.1 Beleidsvisie recreatie en toerisme

De gemeente De Marne beschikt over een beleidsvisie recreatie en toerisme, vastgesteld op 24 juni 2003. De Marne is een gemeente met een sterke cultuurhistorie en heeft daarnaast als belangrijkste kenmerken rust, ruimte, natuur en schone lucht. Dat is prettig voor toeristen, maar vooral ook voor de inwoners. De gemeente positioneert zichzelf als een plattelandsgemeente aan de Waddenzee.

De gemeente stimuleert duurzaam toerisme met behoud van de huidige kwaliteiten rust, ruimte en natuur. De gemeente streeft naar het genereren van meer inkomsten door bestedingen van toeristen. Dit door meer in te zetten op een langer en veelvuldiger verblijf in de gemeente dan door een ongebreidelde groei van het aantal dagtoeristen na te streven. Daartoe dient het toeristisch aanbod zowel kwalitatief verbeterd als verbreed te worden door nieuwe elementen toe te voegen. Hierbij wordt onder andere ingezet op het verbeteren en uitbreiden van het dagrecreatief aanbod. De beoogde ontwikkeling past in dat streven.

Het voornemen voor de verplaatsing van de bedrijfswoning en de toekomstige uitbreidingen van DoeZoo Insektenwereld passen binnen het gemeentelijk beleid om het dagrecreatief aanbod uit te breiden met enkele nieuwe elementen.

3.2.2 Structuurvisie

In de Structuurvisie De Marne (2000) is het ruimtelijke beleid van de gemeente voor de komende tien jaar vastgelegd. Het is een plan op hoofdlijnen. Vanuit een samenhangende structuur is voor elke kern een profiel opgemaakt. Dit kernprofiel bestaat uit een inventarisatie met karakteristieken en knelpunten, een visie met een toekomstbeeld, de ruimtelijke doelstellingen, uitdagingen en oplossingsrichtingen.

Bij het kernprofiel van Leens wordt dagrecreatie als speerpunt genoemd. De verplaatsing van de bedrijfswoning en de daarmee gepaard gaande uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen zorgt voor een kwaliteitsimpuls en past om die reden in het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aandachtspunten

4.1 Natuur en ecologie

Gezien de ligging van beschermde gebieden ten opzichte van het besluitgebied, de huidige terreinomstandigheden van het gebied en de aard van de ontwikkeling, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, Ecologische Hoofdstructuur en beschermde natuurwaarden buiten de Ecologische Hoofdstructuur verwacht.

4.2 Geluid

Volgend uit de Wet geluidhinder is het van belang te bezien of het voornemen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Meest nabij ligt de Oosterlaagte. De Oosterlaagte betreft een 30 km/u weg, is geen doorgaande weg en derhalve enkel bestemd voor bestemmingsverkeer. Op grond van de Wet Geluidhinder heeft deze weg geen geluidszone.

Vervolgens is van belang De Wierde. Ter plaatse geldt een snelheid van 50 km/u weg; de bijbehorende geluidszone bedraagt 30 meter (Bron: Geluidsbeheerkaart gemeente De Marne 2003-2015, Stroop rapport 052428-00 van 18 januari 2006). De woning wordt opgericht op een afstand van meer dan 30 meter ten zuiden vanaf het hart van de weg.

Tot slot is er de provinciale weg N361. De 48 dB(A) contour van de provinciale weg (N361) ligt echter ten noorden van de Wierde.

Geconcludeerd kan worden dat uit de Geluidsbeheerkaart gemeente De Marne 2003-2015 blijkt dat de beoogde locatie van de nieuw te bouwen woning ver buiten de dichtstbijzijnde 48 dB(A) contour voor weglawaai valt.

4.3 Luchtkwaliteit

Gezien het feit dat er geen woning zal worden toegevoegd, maar het gaat om vervanging van de woning, zal het aantal ritten gelijk blijven en zullen er geen consequenties zijn voor de luchtkwaliteit.

4.4 Milieuzonering

Gezien de geruime afstand van het besluitgebied tot het restaurant aan de Wierde 42 (meer dan 100 m), worden ten aanzien van dit aspect geen belemmeringen verwacht.

De nieuwe functie zorgt ook niet voor belemmeringen ten aanzien van de omgeving.

4.5 Externe veiligheid

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden.

Om te bepalen of in en in de directe omgeving van het projectgebied risicovolle

inrichtingen liggen, is de Risicokaart van de provincie Groningen geraadpleegd.

Uit de Risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

4.6 Water

Artikel 3.1.6 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat er in ruimtelijke plannen een waterparagraaf moet worden opgenomen. In de toelichting moet worden aangegeven op welke wijze er rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige situatie, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

De watertoets heeft op 12 december 2012 plaatsgevonden door het invullen van de digitale watertoets. De vragenlijst is volledig ingevuld. Hierbij zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd. Uit de gegevens blijkt dat de wijziging van de bestemming invloed heeft op de waterhuishouding.

In de toekomstige situatie zal gebruik worden gemaakt van een gescheiden rioolstelsel. Hemelwater zal worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Het aanwezige oppervlaktewater dient niet alleen voldoende ruimte te hebben voor het afstromende hemelwater, maar ook aan de inrichting dient aandacht te worden besteed. Voor een gezond watersysteem is de inrichting en het beheer van het bestaande of nieuw te realiseren oppervlaktewater belangrijk.

Indien het verhard oppervlak in een ruimtelijk plan niet meer toeneemt dan 750 m² is het vereist om de mogelijkheden voor afkoppelen van regenwater te onderzoeken en vast te leggen.

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) adviseert het waterschap een ontwateringsdiepte van minimaal 70 cm ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij kruipruimteloos bouwen, kan een kleinere drooglegging worden toegepast.

De volledige watertoets is als bijlage aan dit plan toegevoegd. Met de genoemde aandachtspunten zal in de verdere uitwerking rekening worden gehouden.

4.7 Bodem

Op 10 oktober 2002 is door Van der Wiel infra & milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Wierde 17 (projectnummer 62307).

Volgens het bodembeleidsplan 2009-2013 van de gemeente De Marne zijn de resultaten van een dergelijk onderzoek vijf jaar te gebruiken.

Aan de noordkant van het perceel is een puinverharding aangetroffen. Voor het overige zijn er zintuigelijk geen bijzonderheden waargenomen. In het mengmonster van de puinverharding bovengrond is een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen. Het puin is niet geschikt voor hergebruik.

Als we het bodemonderzoek beoordelen ter plaatse van de geplande woning in het zuidoosten van het perceel dan is er geen verhoogd gehalte aangetroffen van de onderzochte stoffen in zowel de bovengrond (MM3) als de ondergrond (MM6) en als in het grondwater; op een licht verhoogd gehalte arseen na.

Tijdens het bodemonderzoek in 2002 was het perceel een camping. Vlak daarna is er de DoeZoo Insektenwereld van de stichting Alea gevestigd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd vanwege de eigendomsoverdracht. Uit de aard van dit bedrijf vloeit voort dat er sindsdien geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Bovendien is er op 24 augustus 2004 een milieuvergunning verleend voor de inrichting. Voor deze milieuvergunning zijn geen bodembedreigende activiteiten aangevraagd.

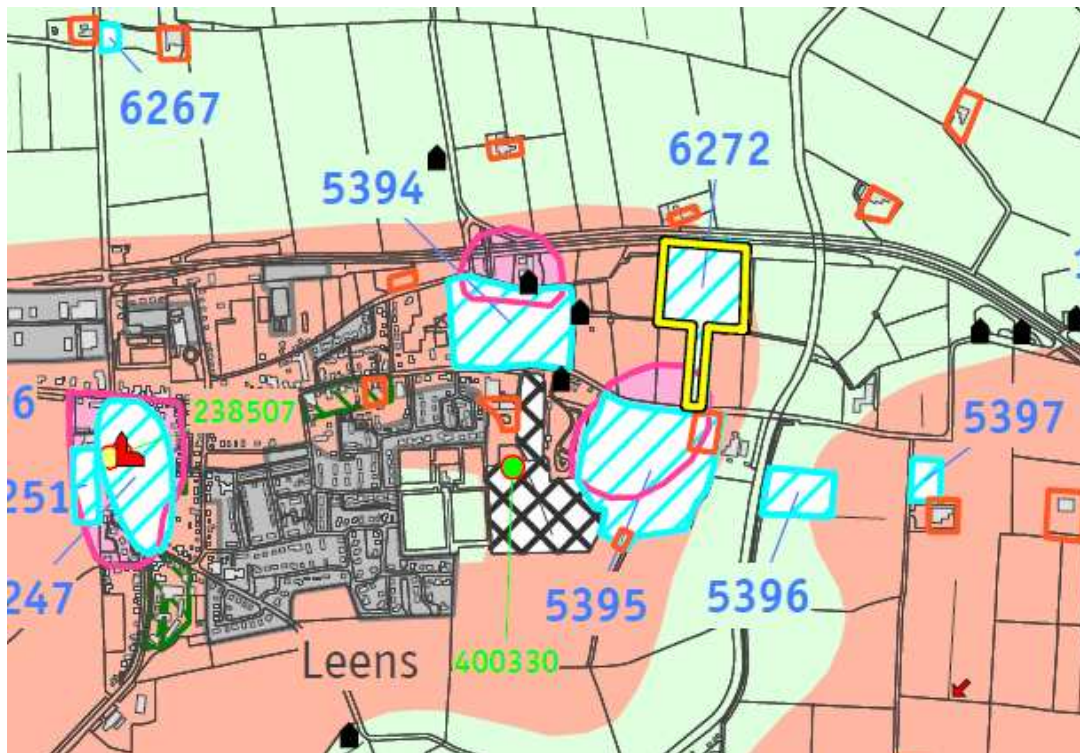
Conclusie

Omdat de bodem ter plaatse van de geplande woning in 2002 geheel schoon was en er sindsdien geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, is de bodem ter plaatse voldoende onderzocht en geschikt om op te bouwen. Er hoeft er geen nieuw bodemonderzoek te worden uitgevoerd ten behoeve van de nieuw te bouwen woning aan de Wierde 17 te Leens.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op de Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart van de gemeente De Marne is aangegeven dat de oostelijke strook van Wierde 17 op de rand van de wierde ligt. De rest van het perceel van Wierde 17 ligt in een gebied met hoge archeologische verwachting. Het plangebied ligt op de rand van de zuidelijke Tuinster Wierde (of Tuinsterheerd). In het plangebied moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van wierdelagen of valgen. In de wierdelagen kunnen archeologische resten vanaf de vroege middeleeuwen of mogelijk vanaf de (late) ijzertijd aanwezig zijn.



Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart

Door Libau is op 23 januari 2013 een bureauonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt als volgt:

"Tijdens een booronderzoek in 2004 bleek dat op het terrein van Doe-zoo Insektenwereld (Wierde 17) de bodem deels verstoord is. De mate van verstoring is niet geheel zeker omdat dit ook oude verstoringen, namelijk archeologische grondsporen of wierdelagen, kan betreffen. De Steekproef heeft in 2004 op basis van het booronderzoek geadviseerd om op het terrein Wierde 17 bodemingrepen ondieper dan 80 cm onder maaiveld vrij te stellen van archeologisch vervolgonderzoek, maar bij bodemingrepen dieper dan 80 cm onder het maaiveld wel archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Het advies van De Steekproef is akkoord voor het grootste deel van het terrein van Doe-zoo Insektenwereld. In de randzone grenzend aan het perceel van de Tuinsterwierde is destijds slechts één boring uitgevoerd en binnen het huidige plangebied zijn geen boringen uitgevoerd. De gegevens uit het booronderzoek zijn niet goed te extrapoleren op het huidige plangebied en de randzone van de wierde.

Ter plaatse van de funderingssleuven reiken de bodemingrepen tot circa 70 cm onder het maaiveld. Over het gehele oppervlak van het huis wordt de bodem ontgraven tot 50 cm onder maaiveld. Indien de nieuwbouw volgens opgaaf wordt uitgevoerd, wordt geadviseerd om de werkzaamheden te laten inspecteren door een archeoloog van een archeologisch bedrijf. Mocht tijdens de inspectie blijken dat in het ontgravingsvlak van de kruipruimte intacte archeologische resten (sporen en vondsten) aanwezig zijn, dan dient de archeologische inspectie te worden omgezet in een archeologische begeleiding. Voor een archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) vereist.

Indien de mogelijkheid bestaat om de bouwlocatie voorafgaand aan de nieuwbouw op te hogen, dusdanig dat de bodemingrepen voor aanleg van de kruipruimte vervolgens niet dieper reiken dan maximaal 40 cm onder het huidige maaiveld of als er kruipruimteloos wordt gebouwd, dan volstaat een archeologische inspectie van de uitgegraven funderingssleuven.

De gemeente De Marne en Libau dienen op de hoogte te worden gesteld van het al dan niet ophogen van de bouwlocatie voorafgaand aan de bouw en van eventuele wijzigingen in de bouwplannen die van invloed zijn op de uit te voeren bodemingrepen."

Naar aanleiding van het advies van Libau zal de locatie worden opgehoogd. Het volledige bureauonderzoek is als bijlage aan het plan toegevoegd.

Cultuurhistorie

De oude kern van het dorp Leens ligt op een rechthoekige wierde. Vanuit deze kern is de huidige nederzittingsstructuur ontstaan. Bepalend hiervoor was enerzijds de oost-west richting van de Valge en de Hoofdstraat, overeenkomstig de loop van de kwelderwal, en anderzijds het haventje aan de Leenstervaart. Via deze vaart was het dorp verbonden met het Hunsingokanaal.

In het midden van de negentiende eeuw was de bebouwing hoofdzakelijk nog geconcentreerd op de wierde rond de Nederlands-hervormde kerk. Bij het haventje kwam slechts sporadisch enige bebouwing voor.

Na 1850 breidde de bebouwing zich aanzienlijk uit. De uitbreiding vond plaats in oostelijke en zuidelijke richting. De bebouwing is nogal gevarieerd.

Aan de oostzijde van het dorp werd rond 1970 een uitleg gepleegd in een voor die periode typerende vorm: kronkelend stratenpatroon, wonen rond hofjes en een compactere

uitstraling.

Circa 100 m ten oosten van het besluitgebied, ligt de historische buitenplaats Verhildersum. Verhildersum is een langgerekt smal, in oorsprong vijftiende-eeuws steenhuis of borg, op een relatief klein symmetrisch terrein, waarvan de structuur het belangrijkste aspect vormt. Deze structuur bestaat uit een lange oprijlaan die uitmondt in het terrein binnen de dubbele omgrachting. Het borgterrein is omgeven door een oude bomen- en struikensingel; van een eigenlijke parkaanleg is geen sprake. Het geheel is omgeven door weilanden, die als open ruimten van belang zijn voor de silhouetwerking van de buitenplaats.

In het projectgebied zijn deze cultuurhistorische elementen niet zichtbaar of waarneembaar. Gezien de beperkte omvang van de ingreep, zijn er dan ook geen cultuurhistorische waarden in het geding.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met het plan worden door de 'initiatiefnemer' gedragen. De kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn aanvragen voor een tegemoetkoming in schade. Aanvragen om tegemoetkoming in schade kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. De gemeente zal daarom met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de kosten moet betalen die worden gemaakt in het belang van de aanvrager.

Een exploitatieplan is voor deze ruimtelijke onderbouwing niet nodig.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tezamen met de ruimtelijke onderbouwing heeft de Omgevingsvergunning in het kader van de inspraak gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen inspraakreacties ontvangen. In het navolgende wordt dan ook uitsluitend ingegaan op de beide ontvangen overlegreacties. De overlegreacties van Waterschap Noorderzijlvest en de provincie Groningen zijn in de bijlagen opgenomen.

6.1 Waterschap

Opmerking

in de ruimtelijke onderbouwing is voldoende aandacht besteed aan de wateraspecten. Het Waterschap gaat dan ook akkoord met de projectomgevingsvergunning.

Reactie

De gemeente neemt kennis van deze opmerking.

6.2 Provincie

Opmerking

De nieuw te bouwen woning valt in de categorie sloop/nieuwbouw. De nieuwbouw vindt plaats op een andere locatie. De oude woning dient bij gereedkomen van de nieuwe woning gesloopt te worden. Anders is, hiervoor, op grond van artikel 4.7 van de omgevingsverordening ruimte nodig binnen de nieuwbouwruijnte van de gemeente. Ik verzoek u deze sloop verplicht te stellen en hiervan een beschrijving in de ruimtelijke onderbouwing op te benemen.

Reactie

Van het toevoegen van een nieuwe woning aan de bestaande woningvoorraad is geen sprake. Bovendien is in de omgevingsvergunning de voorwaarde opgenomen dat binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, de huidige bedrijfswoning dient te zijn verwijderd.

Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 4.5 van de omgevingsverordening schrijft voor dat de toelichting op een bestemmingsplan inzicht biedt, afhankelijk van en evenredig aan de aard, omvang en ruimtelijke gevolgen van de ingreep, in de ruimtelijke kwaliteit. In de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning is geen beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Verzocht wordt het plan op dit onderdeel aan te vullen.

Reactie

Deze opmerking is terecht. In de ruimtelijke onderbouwing zal alsnog aandacht worden besteed aan het onderwerp ruimtelijke kwaliteit.

Bodem

Het aangetroffen puinpad kan mogelijk asbest bevatten. Omdat het een puinpad betreft valt dit onder het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Geadviseerd hier nader onderzoek naar te doen.

Reactie

De provincie doelt op een puinpad aan de noordzijde van het perceel. Dat is niet de locatie waar de woning wordt gerealiseerd. De bedoelde verharding maakt geen onderdeel uit van het plangebied voor de bouw van de bedrijfswoning. Nader onderzoek zal moeten plaatsvinden bij een ontwikkeling ter plaatse.

Geluid

Hoewel het aannemelijk is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder niet wordt overschreden, dient dit conform de Wet geluidshinder wel aangetoond te worden door een berekening. Ik adviseer u nader onderzoek uit te voeren.

Reactie

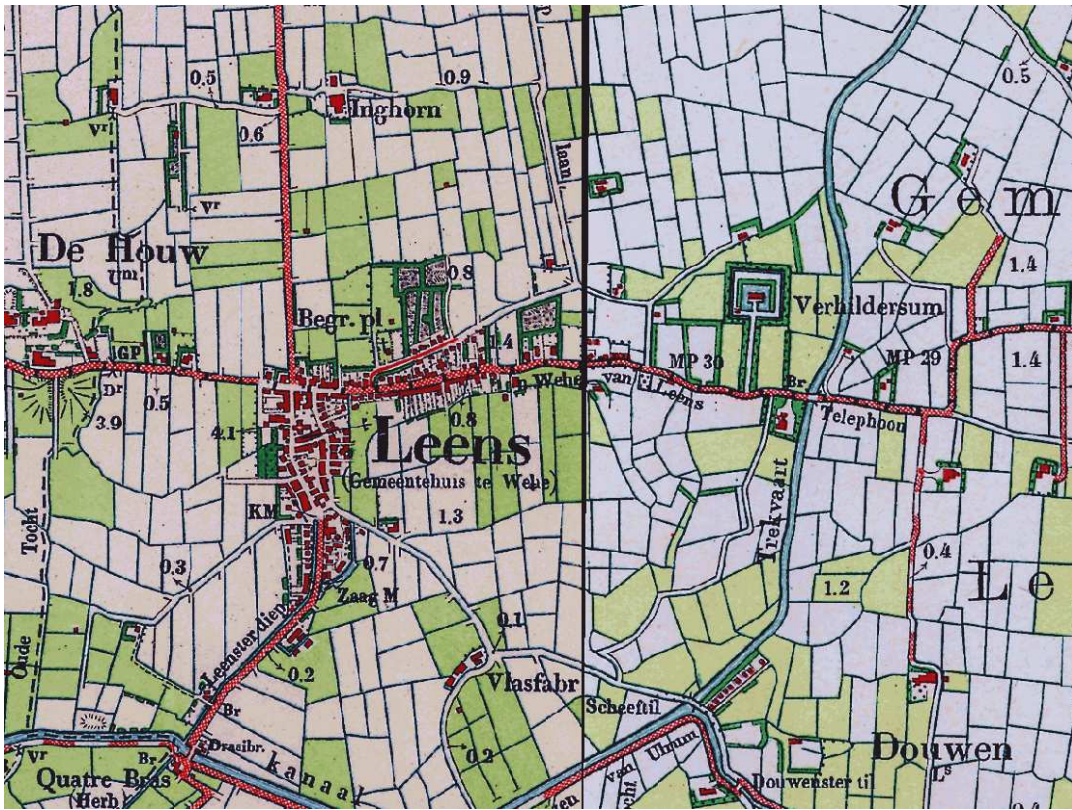
Deze opmerking is terecht. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangevuld.

Bijlagen

Bijlage 1 Archeologisch bureauonderzoek

Wierde 17 te Leens (gemeente De Marne)

Een Archeologisch Bureauonderzoek



Administratieve gegevens

provincie:	Groningen
gemeente:	De Marne
plaats:	Leens
toponiem:	Wierde 17/Tuinster Wierde
bevoegd gezag:	gemeente De Marne
opdrachtgever:	gemeente De Marne
centrumcoördinaat:	221.689/597.456
kaartblad:	7A
onderzoeksmeldingsnummer:	55201
beheer documentatie:	Libau, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, gemeente De Marne en E-depot
uitvoerder:	Libau
rapport:	12-291
auteur:	M. de Jong MA
autorisatie:	drs. J. Molema
telefoon:	050-3126545
fax:	050-3123362
e-mail:	info@libau.nl

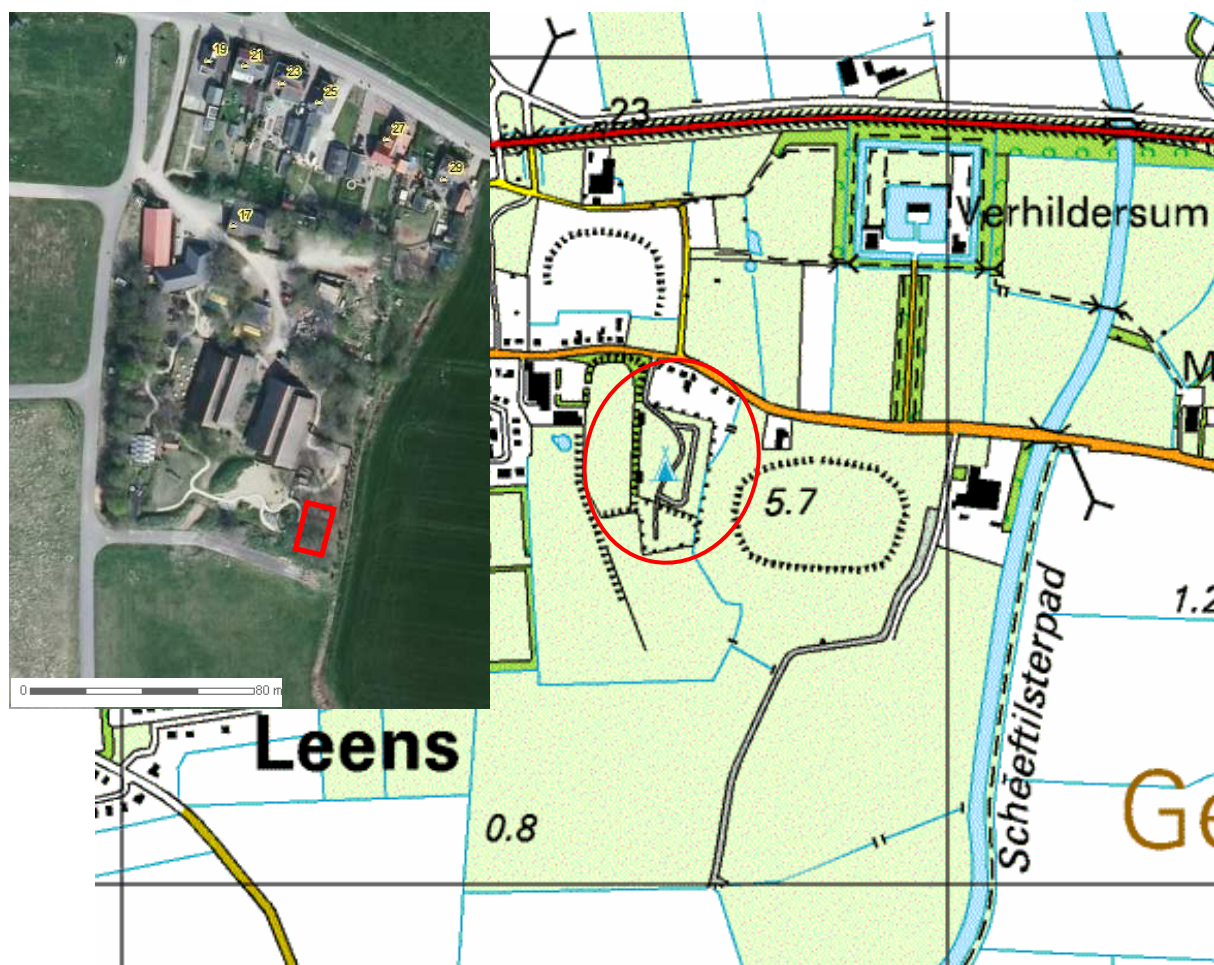


Wierde 17 te Leens (gemeente De Marne)

Een Archeologisch Bureauonderzoek

Planvoornemen

In opdracht van de gemeente De Marne, vertegenwoordigd door mw. B. Bartelds, is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de locatie Wierde 17 te Leens (zie figuur 1). De aanleiding voor dit onderzoek is het voornemen van Doezo Insektenwereld om op dit terrein een bedrijfswoning te realiseren. De bedrijfswoning wordt circa 8 m bij 12 m groot. Onder de woning wordt een kruipruimte aangelegd. De funderingen reiken tot 85 cm onder peil en de kruipruimte tot 65 cm onder peil. Dit is respectievelijk circa 70 cm en circa 50 cm onder maaiveld. Het gebied waar de ingrepen gaan plaatsvinden wordt hieronder verder aangeduid als plangebied.



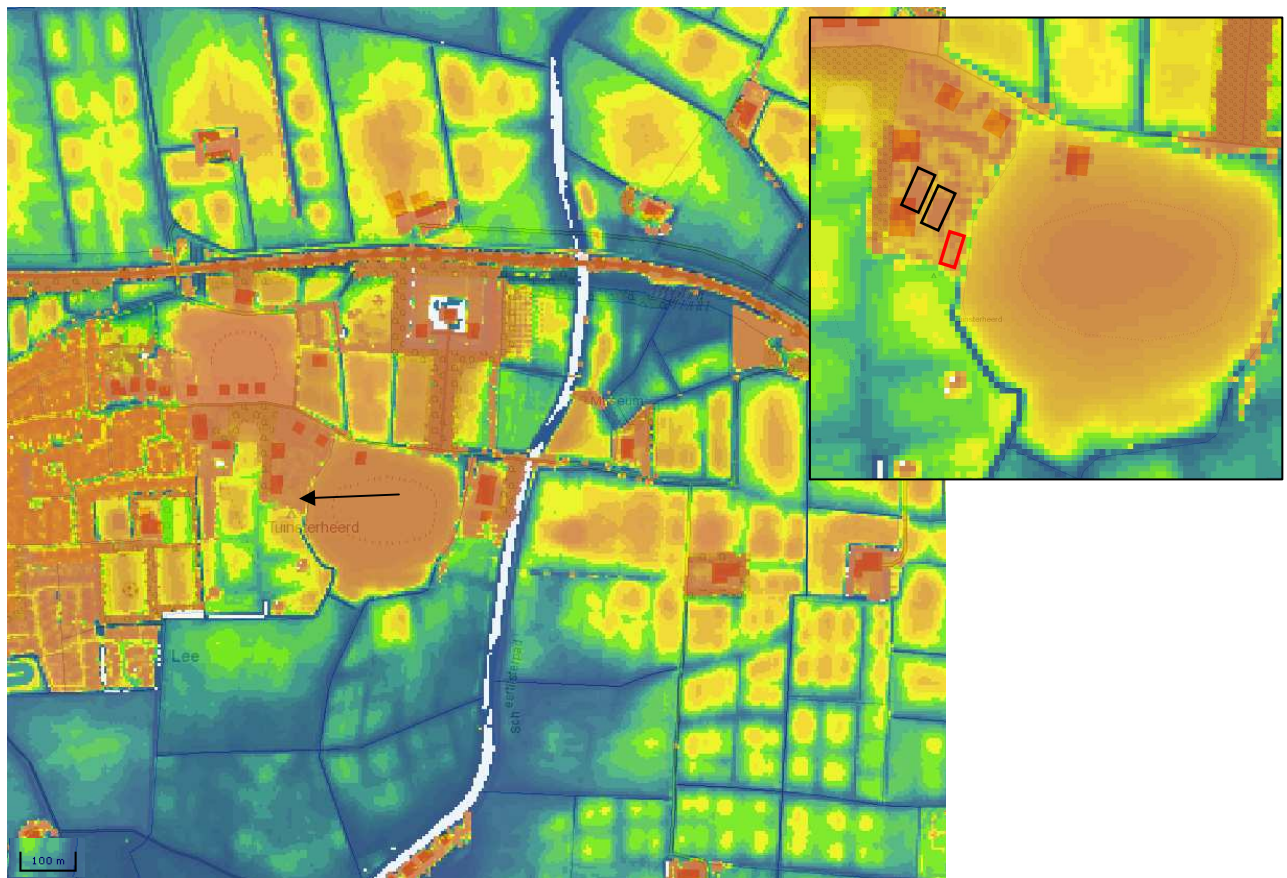
Figuur 1: Topografische kaart van Wierde 17 te Leens en omgeving (Topografische Atlas Groningen). Vanwege de recentelijk gewijzigde situatie in het plangebied en omgeving is in de inzet linksboven een recente luchtfoto opgenomen (bron: bodeminformatiekaart provincie Groningen) met daarin globaal aangegeven de ligging van het plangebied.

Informatie

Het wierdedorp Leens en de twee Tuinster Wierden te Leens liggen op een oost-west gerichte kwelderwal waarop onder meer ook Wehe – Den Hoorn, Ulrum en Vierhuizen liggen. De oudste wierden op deze kwelderwal (bijvoorbeeld Vierhuizen) ontstonden in de late ijzertijd of Romeinse tijd, de meeste ontstonden echter in de vroege middeleeuwen. Het plangebied grenst aan de westzijde van de zuidelijke Tuinstervierde (ook wel oostelijke Tuinster Wierde of Tuinsterheerd genoemd).

Op de fysisch geografische kaart van de provincie Groningen is de oost-west lopende kwelderwal duidelijk herkenbaar, de kwelderwal is hier benoemd als kwelder- of oeverwalachtige vlakte (code Mv9; zie bijlage: Fysisch geografische kaart). Het plangebied ligt op de rand van de wierde (code t), of eigenlijk op de overgang van wierde naar kwelderwal (code Mv9). Ten zuiden van het plangebied ligt de kwelderflank (code Mv8). Op de geomorfologische kaart is te zien dat het plangebied nog net op de wierde ligt (code T; zie bijlage: Geomorfologische kaart). Ook de bodemkaart geeft dit aan (code: If Terp; zie bijlage: Kaart archeologie). Ten westen en zuiden van de wierde liggen volgens de bodemkaart kalkarme poldervaaggronden, bestaande uit lichte zavel (code Mn15C).

Ook op het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) worden de relatieve hoogteverschillen weergegeven. Het plangebied is relatief hooggelegen op de rand van een wierde (zie figuur 2). In de recente AHN2 zijn gebouwen en beplanting niet uitgefilterd waardoor het plangebied iets hoger gelegen lijkt te zijn dan in werkelijkheid het geval is (zie inzet figuur 2). Meestal liggen direct rondom wierden de oude akkergronden, valgen genaamd. Deze valgen werden opgehoogd ter bescherming van het gewas tegen het zeewater. Mogelijk is in het plangebied sprake van valgegronden gezien de situering aan de rand van de wierde.



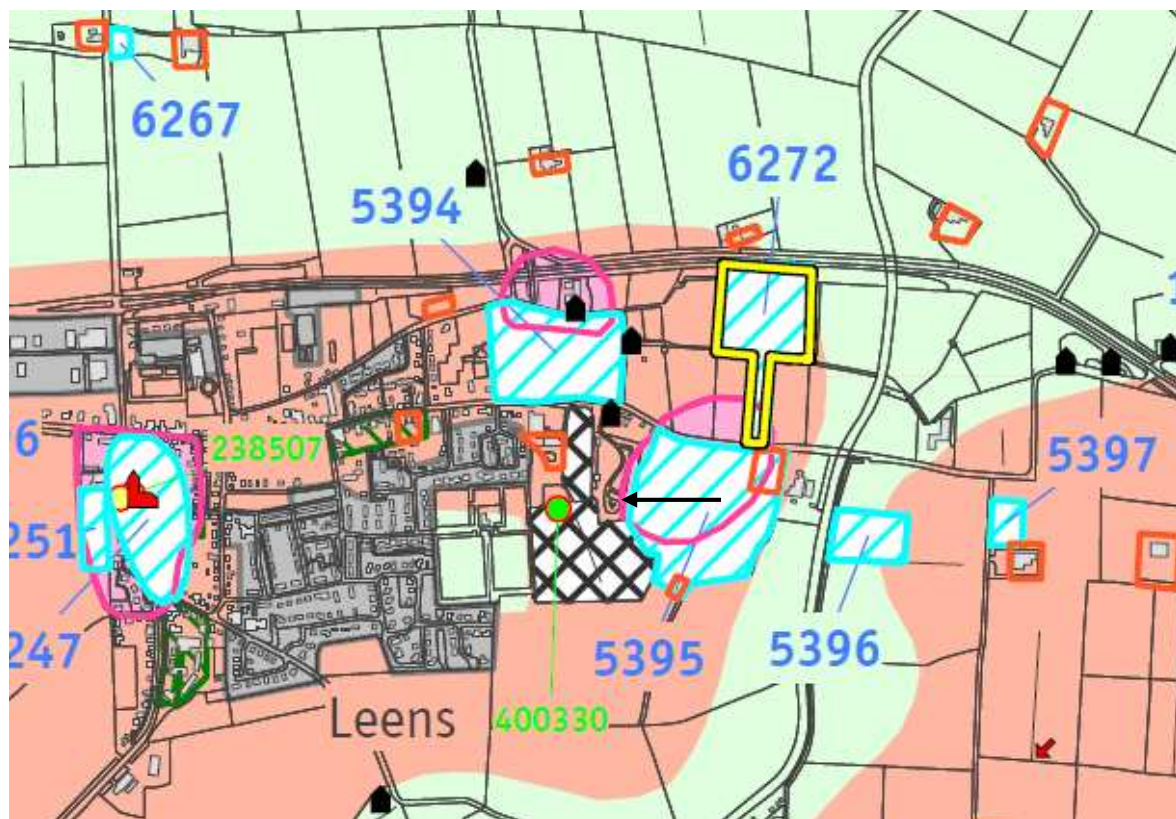
Figuur 2: Relatieve hoogteverschillen in het plangebied en omgeving (www.ahn.nl; AHN2). De ligging van het plangebied is aangegeven met een pijl. In de inzet is een uitvergroting met aangepaste legendawaarden opgenomen. De huidige bebouwing is in de inzet weergegeven met een zwarte omlijning en het plangebied is globaal aangegeven met een rode omlijning.

Het plangebied is niet geregistreerd op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) maar grenst aan het AMK-terrein van zeer hoge archeologische waarde van de zuidelijke Tuinsterwierde (AMK-terrein 5395; zie bijlage: Kaart archeologie). De Tuinsterwierde is echter groter dan het als AMK-terrein geregistreerde gebied (zie boven). In 1832 is in deze wierde een proefopgraving gehouden door J.G. Rijkens, schoolmeester te Wehe. Er zouden onder meer delen van vlechtwerkwanden gevonden zijn (zie bijlage: Uitgebreide rapportage monumenten). Afgezien van de proefopgraving in 1832 is de wierde ongeschonden (Brood et al., 1999). Het is niet bekend op welk deel van de wierde de proefopgraving is uitgevoerd.

Iets ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de weg, liggen de noordelijke Tuinster Wierde (ook wel westelijke genoemd; AMK-terrein 5394) uit de vroege middeleeuwen en de borg Verhildersum uit de late middeleeuwen (AMK-terrein 6272). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen de wierde Leens die

Bij een booronderzoek op de flank van de zuidelijke Tuinster Wierde werd aardewerk aangetroffen (waarneming 423923). Het zou om terpaardewerk gaan dat uit de late ijzertijd of Romeinse tijd dateert. De wierde is in dat geval van hogere ouderdom dan verwacht (zie ook bijlage: Uitgebreide rapportage monumenten).

Op de Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart van de gemeente De Marne is aangegeven dat de oostelijke strook van Wierde 17, waaronder het plangebied, op de rand van de wierde ligt (felroze omlijning; zie figuur 3). De rest van het perceel van Wierde 17 ligt in een gebied met hoge archeologische verwachting (lichtroze).



Op de kadastrale minuut uit 1829 (gemeente Leens, sectie B2) is te zien dat het plangebied destijds in gebruik was als bouwland (zie WatWasWaar en HisGIS; zie bijlage: Kadastrale minuut). Ook op de Topografische Militaire Kaart uit 1853 en de Bonnekaart uit 1910 is dit nog het geval (zie WatWasWaar; zie bijlage: Projectie van

de recente topografie op de Bonnekaart). Op de topografische kaart uit 1962 is de verkaveling gewijzigd. In de jaren '80 is te Wierde 17 een pad aangelegd dat nu deels nog aanwezig is (zie WatWasWaar; zie figuur 1). Momenteel zijn meerdere gebouwen op het perceel aanwezig. Het plangebied zelf is echter onbebouwd gebleven.

Overweging en advies

Het plangebied ligt op de rand van de zuidelijke Tuinster Wierde (of Tuinsterheerd). In het plangebied moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van wierdelagen of valgen. In de wierdelagen kunnen archeologische resten vanaf de vroege middeleeuwen of mogelijk vanaf de (late) ijzertijd aanwezig zijn.

Tijdens een booronderzoek in 2004 bleek dat op het terrein van Doe zoo Insektenwereld (Wierde 17) de bodem deels verstoord is. De mate van verstoring is niet geheel zeker omdat dit ook oude verstoringen, namelijk archeologische grondsporen of wierdelagen kan betreffen. De Steekproef heeft destijds op basis van het booronderzoek geadviseerd om op het terrein Wierde 17 bodemingrepen ondieper dan 80 cm onder maaiveld vrij te stellen van archeologisch vervolgonderzoek maar om bij bodemingrepen dieper dan 80 cm onder maaiveld wel archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Het advies van De Steekproef is akkoord voor het grootste deel van het terrein van Doe zoo Insektenwereld. In de randzone grenzend aan het perceel van de Tuinsterwierde is destijds slechts één boring uitgevoerd en binnen het huidige plangebied zijn geen boringen uitgevoerd. De gegevens uit het booronderzoek zijn niet goed te extrapoleren op het huidige plangebied en de randzone van de wierde.

Ter plaatse van de funderingssleuven reiken de bodemingrepen tot circa 70 cm onder maaiveld. Over het gehele oppervlak van het huis wordt de bodem ontgraven tot 50 cm onder maaiveld. Indien de nieuwbouw volgens opgaaf wordt uitgevoerd, wordt geadviseerd om de werkzaamheden te laten inspecteren door een archeoloog van een archeologisch bedrijf. Een inspectie houdt in dat de uitgegraven grond, de funderingssleuven en het vlak voor de kruipruimte zowel visueel als door middel van metaaldetectie worden geïnspecteerd.

Mocht tijdens de inspectie blijken dat in het ontgravingsvlak van de kruipruimte intacte archeologische resten (sporen en vondsten) aanwezig zijn dan dienen deze te worden gedocumenteerd. In dat geval dient de archeologische inspectie te worden omgezet in een archeologische begeleiding. Voor een archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) vereist.

Indien de mogelijkheid bestaat om de bouwlocatie voorafgaand aan de nieuwbouw op te hogen, dusdanig dat de bodemingrepen voor aanleg van de kruipruimte vervolgens niet dieper reiken dan maximaal 40 cm onder het huidige maaiveld, dan volstaat een archeologische inspectie van de uitgegraven funderingssleuven. De inspectie bestaat uit een visuele inspectie en het uitvoeren van metaaldetectie in de funderingssleuven en in de uitgegraven grond. De archeologische inspectie dient door een archeologische marktpartij te worden uitgevoerd.

De gemeente De Marne en Libau dienen op de hoogte te worden gesteld van het al dan niet ophogen van de bouwlocatie voorafgaand aan de bouw en van eventuele wijzigingen in de bouwplannen die van invloed zijn op de uit te voeren bodemingrepen.

Bijlagen:

- Fysisch geografische kaart;
- Geomorfologische kaart;
- Kaart archeologie;
- Uitgebreide Rapportage Monumenten;
- Booronderzoek;
- Kadastrale minuut;
- Bonnekaart.



Geraadpleegde literatuur, bronnen en kaarten

Actueel Hoogtebestand Nederland (www.ahn.nl).

ANWB, 2004. *Topografische Atlas Groningen 1:25.000*. ANWB bv, Den Haag.

Archeologische Monumentenkaart (AMK).

Archis, Archeologisch Informatiesysteem van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart gemeente De Marne, Regio Noord-Groningen (RAAP, 2008).

Bodeminformatiekaart Provincie Groningen
(<http://geoservices.provinciegroningen.nl/Flamingo/Kaarten/bodeminformatie/>).

Brood, P., A.H. Huussen & J. van der Kooi, 1999. *Nieuwe Groninger encyclopedie*. REGIO-PROjekt Uitgevers, Groningen.

Cultuurhistorische Waardenkaart Groningen. Provincie Groningen 2004.

Grote Historische topografische Atlas Groningen ± 1900 – 1930, schaal 1: 25000. Uitgeverij Nieuwland, 2006. Tilburg.

Grote Historische Atlas van Nederland, 1: 50000. Deel 2: Noord-Nederland 1851 – 1851. Wolters-Noordhoff Atlasproducties, 1990. Groningen.

HisGIS, Historische Geografische Informatiesysteem (www.hisgis.nl).

Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) versie 3.1. College voor de Archeologische Kwaliteit (www.sikb.nl).

Luchtfoto's Google Earth/Maps.

Schroor, M & J. Meijering, 2007. *Golden Raand, Landschappen van Groningen*. In Boekvorm Uitgevers, Assen.

Snijders, F.L., 1985. *Fysische geografie in de provincie Groningen*. Milieu- en landschapsonderzoek Provinciaal Planologische Dienst. Groningen.

Stiboka, 1985. *Bodemkaart van Nederland, schaal 1: 50.000. Blad 7 West Groningen Uitgave 1973* Stiboka, Wageningen (Toelichting gepubliceerd in 1986; kaartopname door A.E. Clingeborg et al.).

Tulp, C. & J. Jelsma, 2004. *Leens, Natuureducatie Centrum: Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek*. De Steekproef, 2004-10/7.

Versfelt, H.J. & M. Schroor, 2005. *De atlas van Huguenin; militair-topografische kaarten van Noord-Nederland, 1819-1829*. Heveskes Uitgevers/Drentse Historische Vereniging, Groningen/Veendam.

WatWasWaar, minuutplannen uit het begin van de negentiende eeuw en overige historische kaarten (www.watwaswaar.nl).



Archeologische periodes

paleolithicum

paleolithicum vroeg
paleolithicum midden
paleolithicum laat
 paleolithicum laat A
 paleolithicum laat B

tot 8800 v.Chr.

tot 300000 C14
300000 - 35000 C14
35000 C14 - 8800 v.Chr.
35000 - 18000 C14
18000 C14 - 8800 v.Chr.

mesolithicum

mesolithicum vroeg
mesolithicum midden
mesolithicum laat

8800 - 4900 v.Chr.

8800 - 7100 v.Chr.
7100 - 6450 v.Chr.
6450 - 4900 v.Chr.

neolithicum

neolithicum vroeg
 neolithicum vroeg A
 neolithicum vroeg B
neolithicum midden
 neolithicum midden A
 neolithicum midden B
neolithicum laat
 neolithicum laat A
 neolithicum laat B

5300 - 2000 v.Chr.

5300 - 4200 v.Chr.
5300 - 4900 v.Chr.
4900 - 4200 v.Chr.
4200 - 2850 v.Chr.
4200 - 3400 v.Chr.
3400 - 2850 v.Chr.
2850 - 2000 v.Chr.
2850 - 2450 v.Chr.
2450 - 2000 v.Chr.

bronstijd

bronstijd vroeg
bronstijd midden
 bronstijd midden A
 bronstijd midden B
bronstijd laat

2000 - 800 v.Chr.

2000 - 1800 v.Chr.
1800 - 1100 v.Chr.
1800 - 1500 v.Chr.
1500 - 1100 v.Chr.
1100 - 800 v.Chr.

ijzertijd

ijzertijd vroeg
ijzertijd midden
ijzertijd laat

800 - 12 v.Chr.

800 - 500 v.Chr.
500 - 250 v.Chr.
250 - 12 v.Chr.

Romeinse tijd

Romeinse tijd vroeg
 Romeinse tijd vroeg A
 Romeinse tijd vroeg B
Romeinse tijd midden
 Romeinse tijd midden A
 Romeinse tijd midden B
Romeinse tijd laat
 Romeinse tijd laat A
 Romeinse tijd laat B

12 v.Chr. - 450 n.Chr.

12 v.Chr. - 70 n.Chr.
12 v.Chr. - 25 n.Chr.
25 - 70 n.Chr.
70 - 270 n.Chr.
70 - 150 n.Chr.
150 - 270 n.Chr.
270 - 450 n.Chr.
270 - 350 n.Chr.
350 - 450 n.Chr.

middeleeuwen

middeleeuwen vroeg
 middeleeuwen vroeg A
 middeleeuwen vroeg B
 middeleeuwen vroeg C
 middeleeuwen vroeg D
middeleeuwen laat
 middeleeuwen laat A
 middeleeuwen laat B

450 - 1500 n.Chr.

450 - 1050 n.Chr.
450 - 525 n.Chr.
525 - 725 n.Chr.
725 - 900 n.Chr.
900 - 1050 n.Chr.
1050 - 1500 n.Chr.
1050 - 1250 n.Chr.
1250 - 1500 n.Chr.

nieuwe tijd

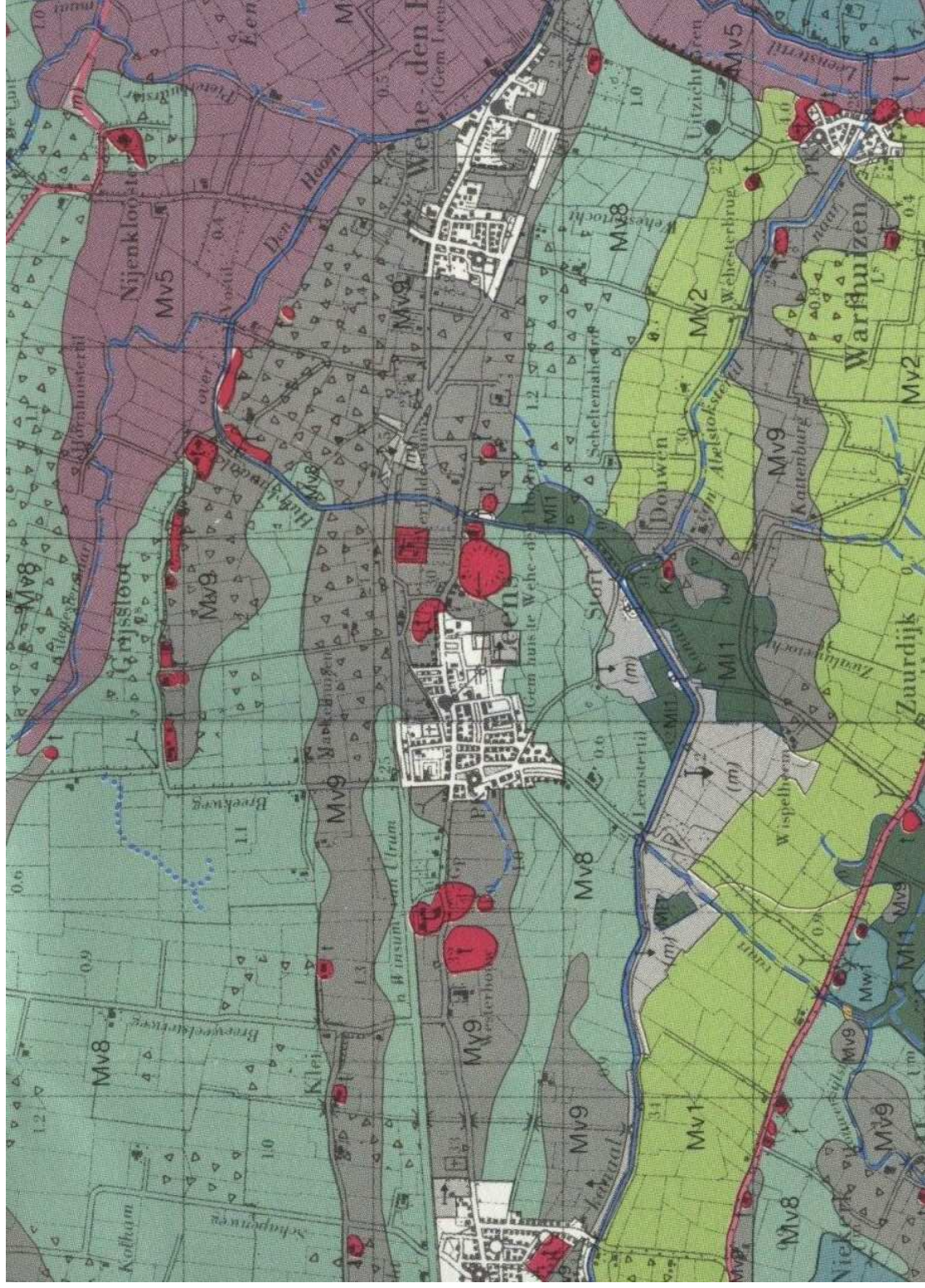
nieuwe tijd A
nieuwe tijd B
nieuwe tijd C

1500 - heden

1500 - 1650 n.Chr.
1650 - 1850 n.Chr.
1850 - heden



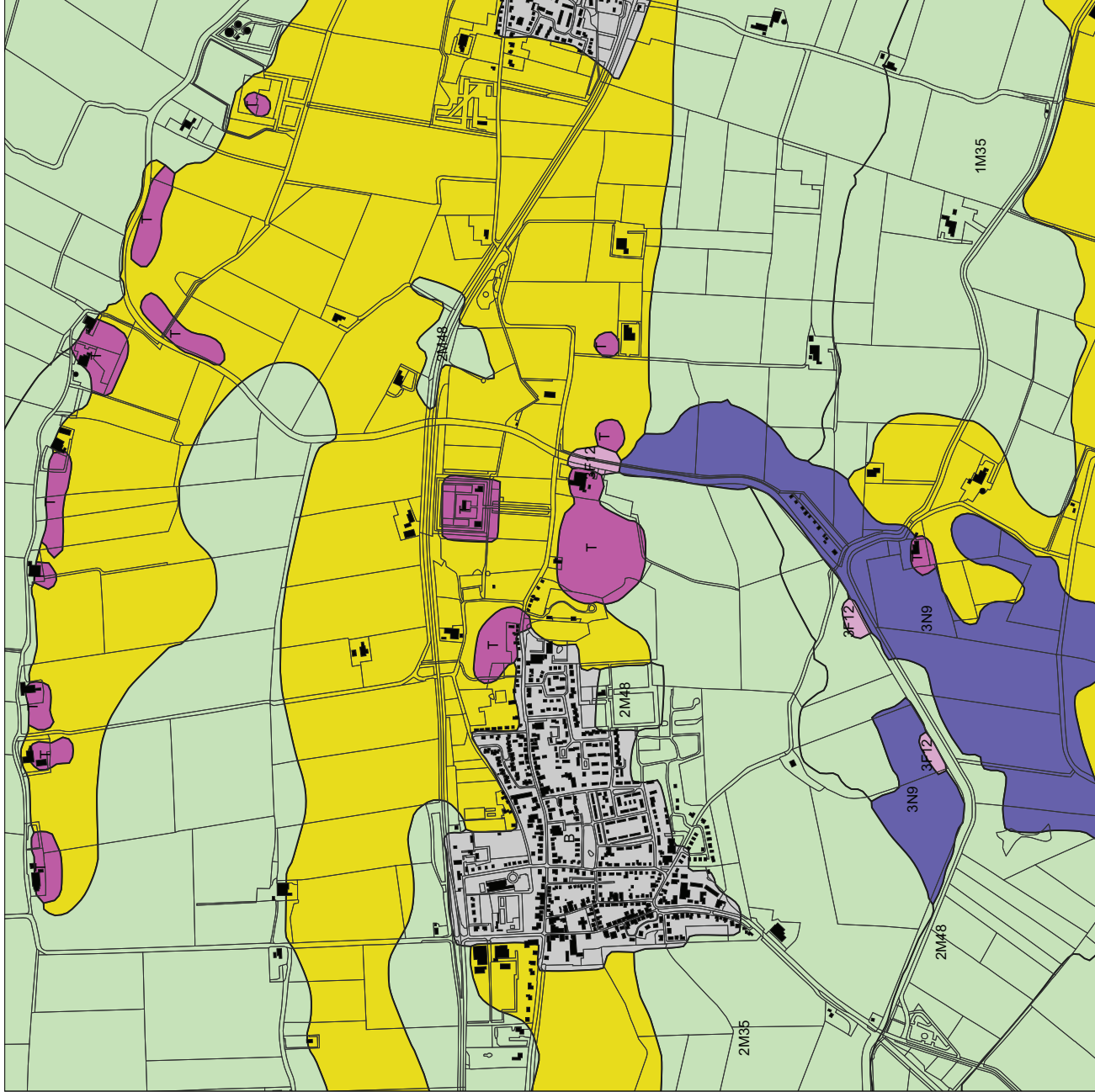
Fysisch geografische kaart Leens en omgeving



Geomorfologische kaart Leens en omgeving

09-01-2013

223480 / 599192



220214 / 595926

Legenda

	HUIZEN
	TOP10 ((c)TDN)
GEOMORFOLOGIE ((c)Alterra)	
	Wanden
	Hoge heuvels en ruggen
	Terpen
	Hoge duinen
	Plateaus
	Terrassen
	Plateau-achtige vormen
	Waaervormige glooiingen
	Niet-waaervormige glooiingen
	Lage ruggen en heuvels
	Welvingen
	Vlakten
	Laagten
	Ondiepe dalen
	Matig diepe dalen
	Diepe dalen
	Water
	Bebouwing
	Overig (Dijken etc)



Archis2

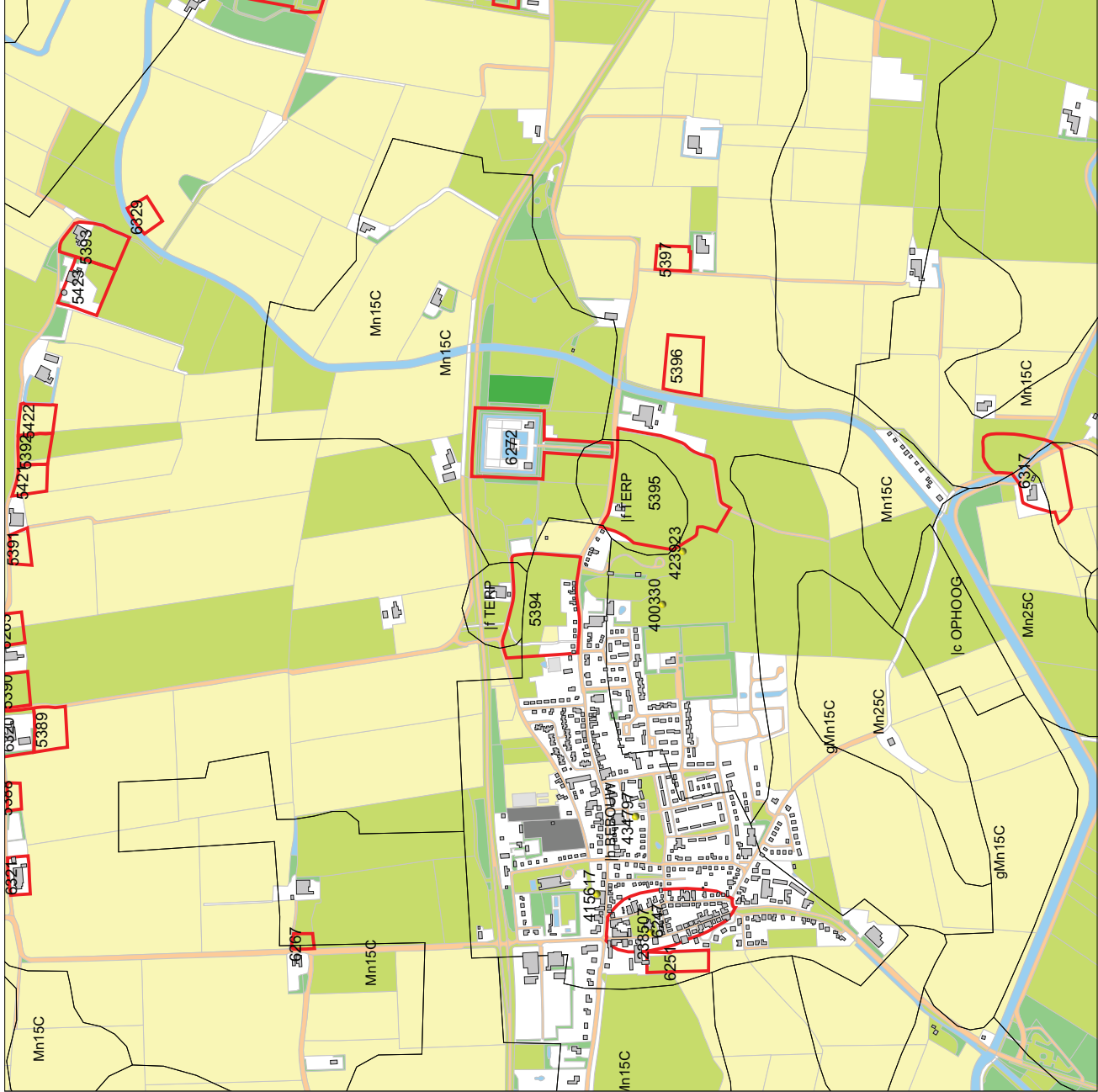


Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Kaart archeologie Wierde 17 te Leens (gemeente De Marne)

Combinatiekaart van AMK, bodemkaart en Archis

223119 / 599134



220289 / 596303

09-01-2013

Legenda

- VONDSMELDINGEN
- WAARNEWINGEN
- HUIZEN
- BODEM ((c)Alterra)
- MONUMENTEN
- TOP10 ((c)TDN)
- bebouwd gebied
- doorgaande wegen
- bos
- bouwländ
- welländ
- boomgaard/kwekerij
- heide
- zand
- begraafplaats
- water
- overig bodemgebruik

0 500 m



Archis2



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Uitgebreide Rapportage Monumenten

Monumentnr:	5395	Oppervlakte:	70.999 m2
CMA-nr:	07A - 076		
Status:	Terrein van zeer hoge archeologische waarde		
Toponiem:	LEENS-OOST; TUINSTERWIERDE-ZUID		
Plaats:	Leens		
Gemeente:	De Marne		
Provincie:	Groningen		
Coördinaten:	221849 / 597421		
Terreinbeheerder:	Niet van toepassing		

Complexen

<u>Complextype</u>	<u>Begindatering</u>	<u>Einddatering</u>
Terp/wierde	Middeleeuwen vroeg	Middeleeuwen laat

Beschrijving

Terrein met sporen van een gave, hoge wierde. Bij de proefopgraving in 1832 werd een pakket bewoningslagen van circa 4.5 meter dik aangetroffen, waaronder ook delen van vlechtwanden. Hoogte boven omgeving circa 4.5 meter.

Halbertsma 1963.

Proefopgraving 1832 J.G. Rijkens.

Veldcontrole juli 1971 ROB (R. Klok).

Documentatie

Type:	Memo
Beheerder:	Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
Toelichting:	
Type:	Brief
Beheerder:	Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
Toelichting:	diversen
Type:	Foto
Beheerder:	Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
Toelichting:	KB 1296-14, 15; 1933-27, 28
Type:	Foto
Beheerder:	Onbekend
Toelichting:	fot
Type:	Foto
Beheerder:	Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
Toelichting:	luchtfoto; 1773 (8/6/1969) Eelde

Literatuur

RIJKENS, J.G. 1835 Korte Schets omtrent de Leenster wierden, in: Leenster Almanak

GIFFEN, VAN, A.E. 1940 Een systematisch onderzoek in een der Tuinster Wierden te Leens (p.26-117), in: 20e-24e Jaarverslag van de Vereniging voor Terpenonderzoek

HALBERTSMA, H., 1963 ", in: Terpen tussen Vlie en Eems (p.73, 74)

XXX 1976 , in: De historie van Groningen (p.63, 67)

HARSEMA, O.H. 1967 Geïmporteerde basaltlava maalstenen uit de Romeinse tijd uit Groninger wierden (p.139-159), in: GV

*Leens, Natuureducatie Centrum:
Een Inventariserend Archeologisch
Veldonderzoek*

Een onderzoek in opdracht van
Stichting ALAE

oktober 2004
rapportnummer 2004-10/7
tekst door drs. Caroline Tulp en
dr. Johan Jelsma

De Steekproef, Archeologisch
Onderzoeks- en Adviesbureau
Hogeweg 3
9801 TG Zuidhorn
telefoon 050 - 5779784
fax 050 - 5779786
internet www.desteckproef.nl
e-mail info@desteckproef.nl

Inleiding

Locatie

Het plangebied ligt ten oosten van Leens in de gemeente De Marne en beslaat het perceel van Wierde 17 (zie Figuren 1 en 3). Ten noorden en oosten van het gebied liggen wierden. De noordelijke grens wordt gevormd door de straat Wierde met huisnummers 19 tot en met 29. Het ongeveer 0,9 hectare grote terrein is in een eerder stadium in gebruik geweest als voetbalveld en daarna als camping. De RD-centrumcoördinaten zijn 221,675/597,500. De ijsbaan ten westen van het perceel ligt ongeveer 0,8 meter boven NAP en de wierde ten oosten van het plangebied ligt 5,7 meter boven NAP.

Bureau-onderzoek

De bodem bestaat uit een knippige, kalkarme poldervaaggrond met lichte zavel en bevat kruinige percelen (classificatie bodemkaart *bgMn15C* met grondwatertrap V: gemiddeld hoogste grondwaterstand minder dan 40 cm en gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 120 cm onder het maaiveld). Op de Fysisch-Geografische Kaart van Groningen wordt het plangebied aangegeven als een kwelder of oeverwal-achtige vlakte, ontstaan door water met getij invloed (classificatie Fysisch-Geografische Kaart *Mv9*).

Uit het plangebied zelf zijn geen vondstmeldingen in het Centraal Archeologisch Archief (CAA) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) aanwezig (zie Figuur 2). Het perceel grenst in het noorden en oosten aan twee in het Centraal Monumenten Archief (CMA) gemelde terreinen van zeer hoge archeologische waarde. De noordelijke wierde omvatte oorspronkelijk ook de percelen ten zuiden van de weg Wierde, namelijk de huidige ijsbaan en het voetbalveld [ARCHIS-nummer 5394/07A-075]. In 1925-1939 zijn deze percelen verlaagd of afgegraven en is onderzoek gedaan door A.E. van Giffen.¹ Het plangebied is volgens omwonenden later opgehoogd in verband met de aanleg van het voetbalveld. Op de oostelijke wierde is in 1832 een proefopgraving uitgevoerd waarbij een ongeveer 4,5 meter dik pakket met bewoningslagen werd aangetroffen [ARCHIS-nummer 5395/07A-076]. Ten oosten van de oostelijke wierde bevinden zich nog twee huiswierden [ARCHIS-nummers 5396/07A-077 en 5397/07A-078]. Aan de noordkant van de weg Wierde ligt de borg Verhildersum [ARCHIS-nummer 6272/07A-133]².

In de historische atlas staat het terrein opgetekend als grasland³.

¹ Van Giffen, A.E. van, 1940. Een systematisch onderzoek in een der Tuinster Wierden te Leens. 20^e tot 24^e Jaarverslag van de Vereeniging voor Terpenonderzoek (26-117).

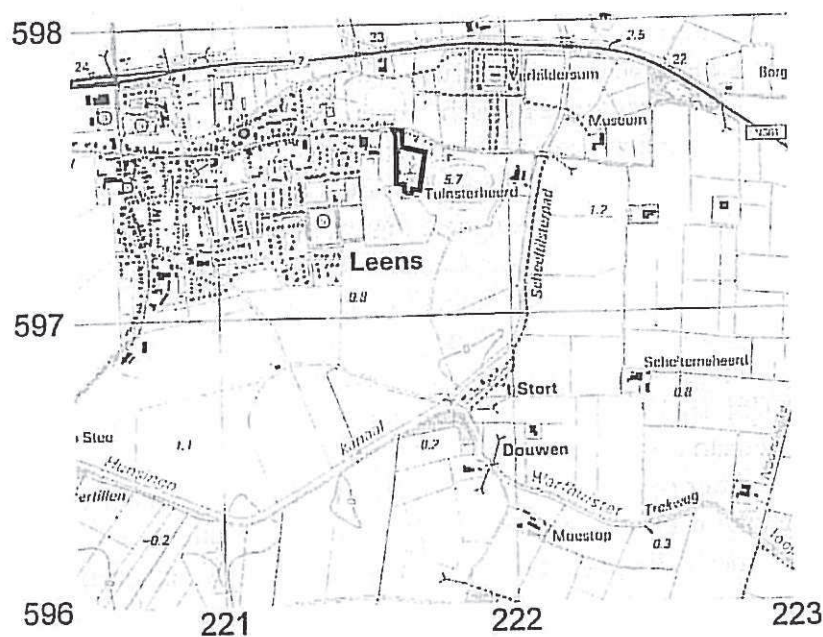
² Formsma, W.J., R.A. Luitjens-Dijkveld Stol & A. Pathuis, 1987. *De Ommelander Borgen en Steenhuizen*. Groninger Historische Reeks 2. 2e druk. Van Gorcum, Assen/Maastricht.

³ *Grote Historische Atlas van Nederland 1:50 000. 2 Noord-Nederland 1851-1855*, 1990. Wolters-Noordhoff Atlasproducties, Groningen.

Aanleiding en doel

Dit onderzoek werd uitgevoerd in opdracht van Stichting AL AE, vertegenwoordigd door de heer S. Damstra. De aanleiding voor het archeologische onderzoek is de uitbreiding van het educatiecentrum De Insektenwereld. De Indicatieve Kaart voor Archeologische W aarden (IKAW) meldt voor het gebied een hoge trefkans op archeologische sporen (zie Figuur 2).

Het doel van het onderzoek is het in kaart brengen en het bepalen van de kwaliteit van eventuele archeologische sporen in dit gebied.



Figuur 1. Leens, Natuureducatie Centrum: overzichtskaart 1 : 25000. De begrenzing van het plangebied is in zwart aangegeven. [Naar: ANWB Topografische Atlas 1:25000 Groningen. 2004. Den Haag, ANWB bv]

Methoden en technieken

Het meetsysteem

De boringen zijn ingemeten aan de bestaande bebouwing en met behulp van de Global Positioning System (GPS; zie Tabel 1). Voor de precieze ligging van de boringen wordt verwezen naar Figuur 3.

Tabel 1. Leens, Natuureducatie Centrum: overzicht van de RD-coördinaten van de boringen.

Boornummer	RD-coördinaten	Boornummer	RD-coördinaten
1	221.664 / 597.551	6	221.647 / 597.476
2	221.699 / 597.525	7	221.659 / 597.477
3	221.662 / 597.511	8	221.663 / 597.489
4	221.674 / 597.468	9	221.651 / 597.511
5	221.696 / 597.543	10	221.696 / 597.546

Werkwijze

Er zijn 10 grondboringen geplaatst met een 10 cm edelmanboor; hiermee is de kwaliteit van de bodem bepaald. De laagopbouw van de bodem is bestudeerd aan de hand van gutsboringen. De opgeboorde grond is doorzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren, zoals bewerkt of verbrand bot, houtskool, metaal of aardewerk. De hoogten van de boorlocaties zijn ingemeten ten opzichte van het midden van de weg W ierde in het verlengde van de toegangsweg naar het plangebied.

Resultaten

Het veldwerk vond plaats op 19 oktober 2004. De resultaten van de boringen en de boorstaten zijn weergegeven in de Appendix. De relatieve hoogten van de boorlocaties staan vermeld in Tabel 2.

Tabel 2. Leens, Natuureducatie Centrum: overzicht van de relatieve hoogten van de boorpunten ten opzichte van het midden van de weg Wierde (=0).

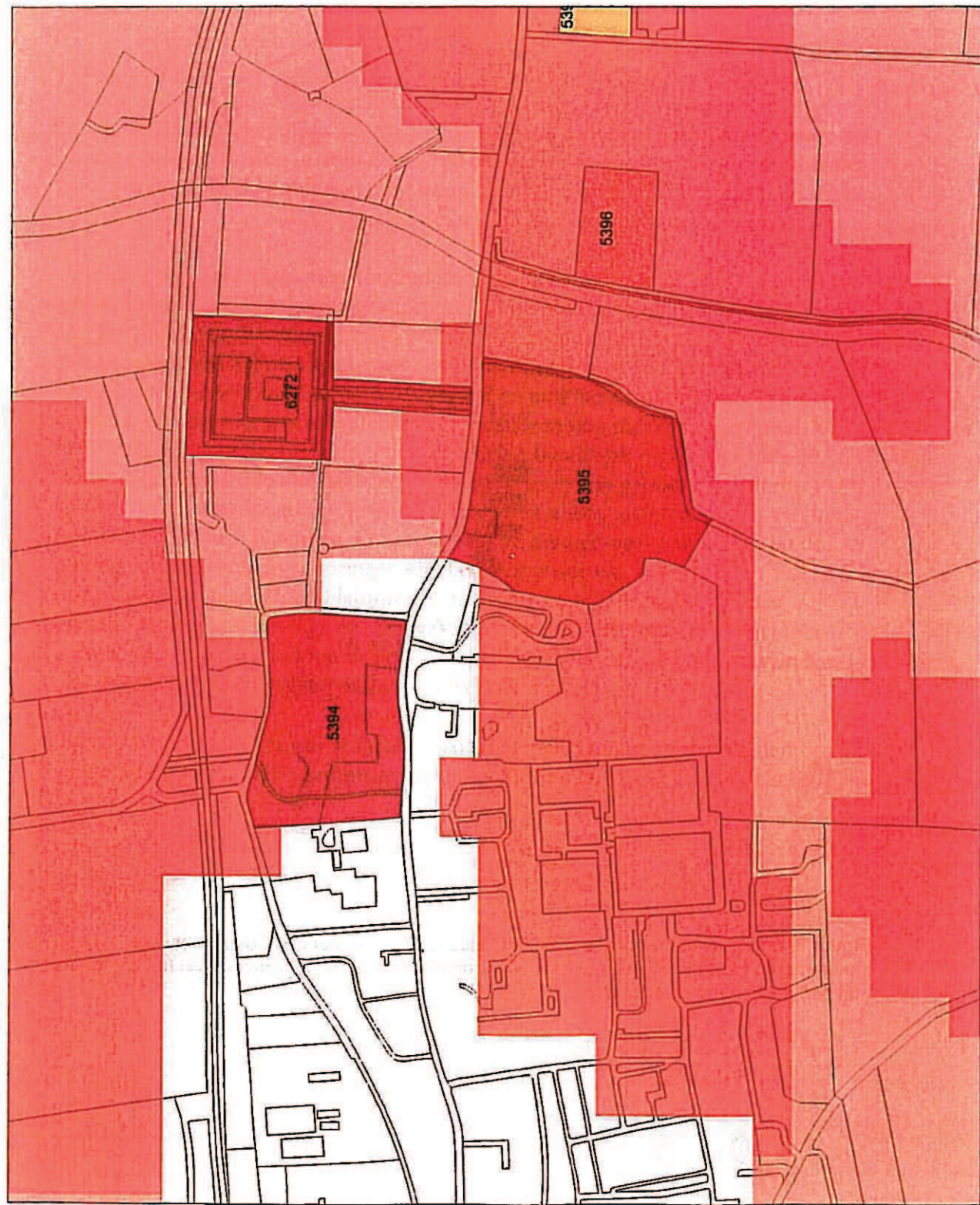
Boornummer	Hoogte in cm	Boornummer	Hoogte in cm
1	-142	6	-163
2	-167	7	-169
3	-171	8	-169
4	-171	9	-164
5	-169	10	-174

In het noordwesten van het plangebied (op de wierde, tegen de weg aan) zijn geen boringen uitgevoerd. Dit gedeelte is momenteel een parkeerterrein en zal zo blijven. Van Giffen heeft dit deel ook al opgegraven en bovendien is het bekend dat de bodem hier vervuild is.

Het hoogteverschil tussen het midden van de Wierde en de noordelijke gevel van het informatiecentrum is 1,46 meter. Ten noorden van het informatiegebouw maakt het perceel deel uit van de wierde die ook aan de noordzijde van de weg doorloopt en aan de westzijde is weggegraven in verband met de ijsbaan.

De bodem in het plangebied laat een grotendeels verstoord profiel zien. De bovenste laag zandige klei is verstoord en bevat recent puin. De dikte van deze laag varieert van 35 tot 160 cm. Deze bouwvoor-laag wordt in alle boringen (behalve boring 8 die een verstoorde laag bevat tot 160 cm diepte) gevolgd door een of meerdere verstoorde lagen tot een diepte van 80 tot 180 cm onder het maaiveld. Boring 6 bleek te zijn geplaatst in een gedempte sloot. Er is een aantal vondsten gedaan. In boring 1 is een fragment houtskool en een schapenkies op een diepte van 60-80 cm aangetroffen. In boring 7 is op een diepte van 160 cm een houtskoolfragment waargenomen. Er zijn twee kleine scherven aardewerk (Middeleeuws, handgevormd) gevonden: in boring 4 rond 120 cm diepte en in boring 8 op 70 cm onder het maaiveld. De vondsten bevonden zich in verstoorde lagen. In boring 4 zijn rond 50 cm diepte nog twee botjes gevonden, waarvan één verbrand.

Figuur 2. Bekende en verwachte archeologische waarden.



Legenda

• WAARNEMINGEN

• VONDSTMELDINGEN

□ TOP10 ((c)TDN)

MONUMENTEN

archeologische beeldenis

archeologische waarde

hoge archeologische waarde

zeer hoge archeologische waarde

zeer hoge arch waarde, beschermd

IKAW

zeer lage trekkans

lage trekkans

middel-hoge trekkans

hoge trekkans

lage trekkans (water)

middel-hoge trekkans (water)

hoge trekkans (water)

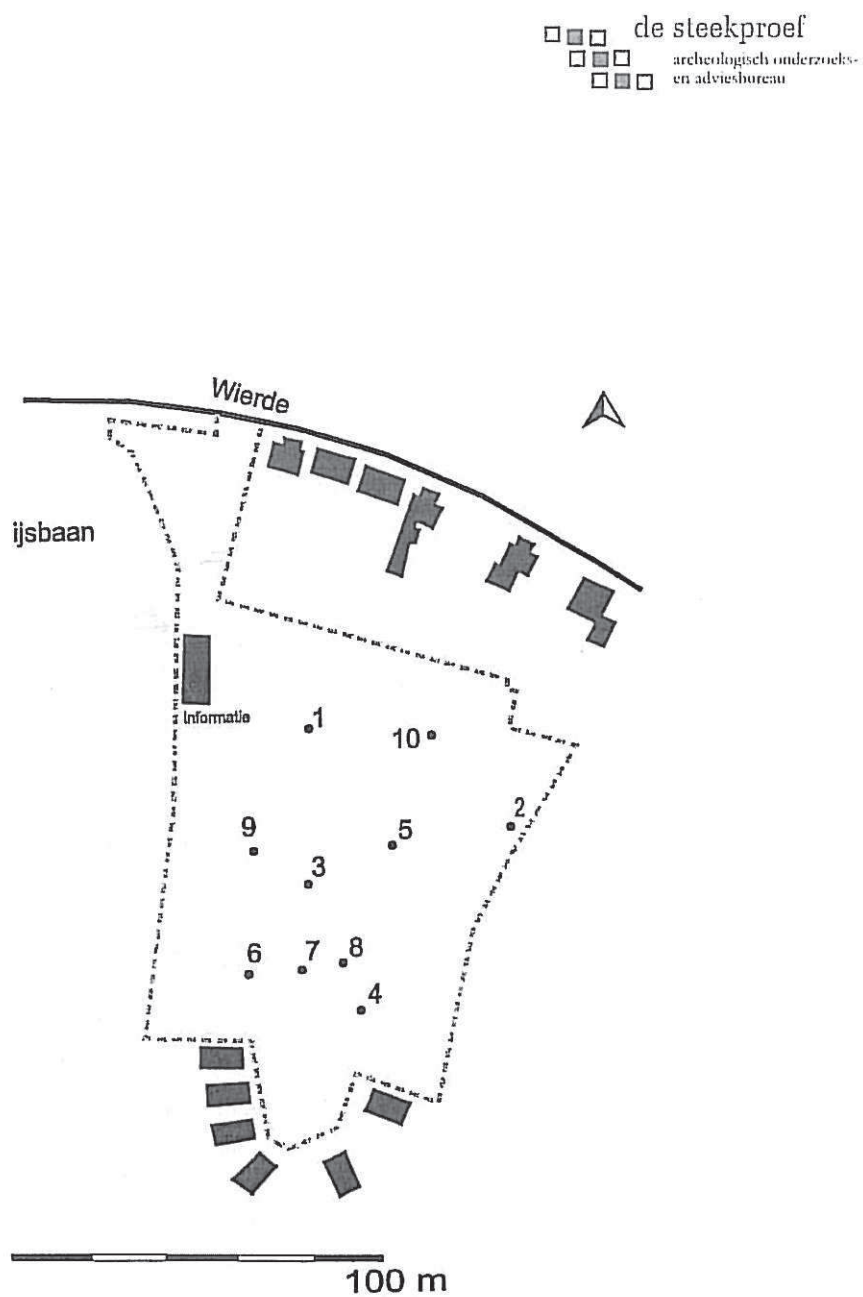
water

niet gekarteerd

0 100 m



ROB
ArchisII



Figuur 3. Leens, Natuureducatie Centrum: situatietekening met de boorlocaties. De genummerde punten geven de uitgevoerde boringen weer. De begrenzing van het plangebied is met een grijze onderbroken lijn aangegeven.

Conclusies en advies

Op de historische atlas is te zien dat het gebied halverwege de 19^e eeuw niet bebouwd was. Ten oosten bevindt zich een hoge wierde en ten noordwesten van het plangebied ligt een deels afgegraven wierde. De weg Wierde loopt over het hoogste deel van deze laatst genoemde wierde, die door Van Giffen is onderzocht. Vanaf het informatiecentrum naar het midden van de weg bedraagt het hoogteverschil 1,46 cm. Binnen het plangebied zelf zijn de hoogteverschillen gering (zie Tabel 2).

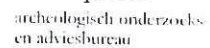
In de boringen is geen wierdepakket (ophogingslagen of cultuurlagen) aangetroffen. In het zuidelijke deel van het plangebied zijn twee scherven Middeleeuws aardewerk, twee houtskoolfragmenten en een verbrand en onverbrand botje gevonden. Deze vondsten komen echter allemaal uit verstoorde lagen. Deze verstoring (tussen 80 en 180 cm diepte) is veroorzaakt door de aanleg van een voetbalveld en de lagen bevatten kleine fragmenten subrecent puin. Het terrein zou voor de aanleg van het voetbalveld zijn opgehoogd.

Op basis van deze resultaten concluderen wij dat de kans op de aanwezigheid van onverstoorte archeologische grondsporen in de bovengrond klein is. De bodem is tot 80-180 cm onder het maaiveld verstoord, terwijl de toekomstige verstoring maximaal 60 cm zal bedragen voor een funderingsstrook. In het noordwesten van het plangebied is door Van Giffen gegraven en zou het theoretisch mogelijk kunnen zijn dat hier onderkanten van grondsporen nog niet opgegraven en dus aanwezig zijn. Dit deel betreft echter een kleine bosstrook met parkeerterrein. Omdat op dit noordelijke deel geen bodemingrepen zijn gepland, wordt dit deelgebied niet bedreigd. De geplande gebouwen zullen zich ten zuiden van het informatiecentrum bevinden. Op grond van de huidige staat van kennis en de geringe diepte van de verstoringen zijn beschermende c.q. beperkende maatregelen in plangebied Natuureducatie Centrum te Leens daarom niet wetenschappelijk verdedigbaar. Wij adviseren geen archeologisch vervolgonderzoek. Mochten de bodemingrepen dieper dan 80 cm plaatsvinden, dan is archeologisch vervolgonderzoek wel noodzakelijk.

Bij onverhoopt vinden van archeologische materialen en/of sporen dienen deze gemeld te worden bij de gemeente, conform Monumentenwet 1988, artikel 47.

Appendix

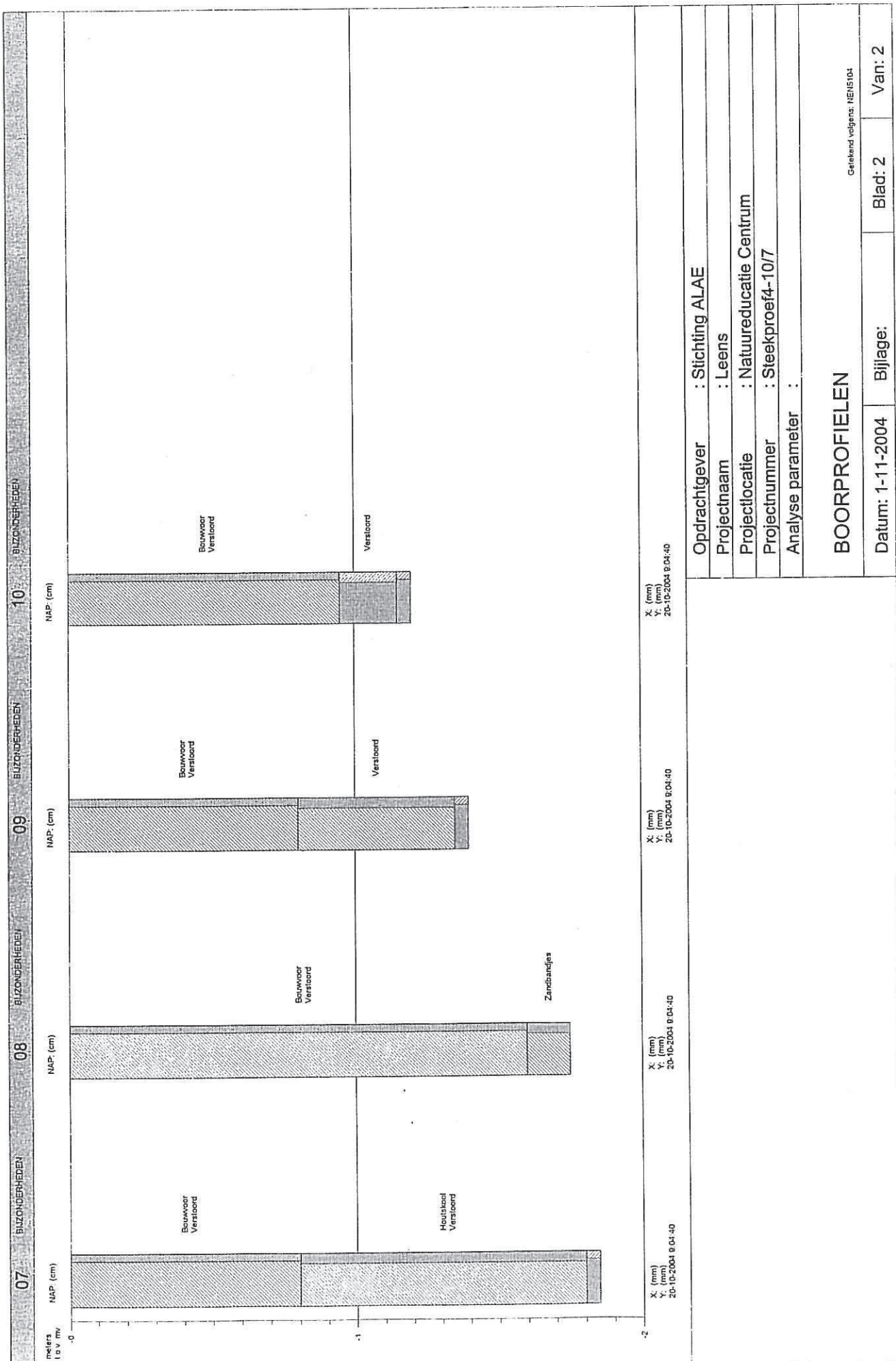
Leens, Natuureducatie Centrum: boorprofielen en bodembeschrijving volgens NEN5104





de steekproef

archeologisch onderzoek
en adviesbureau

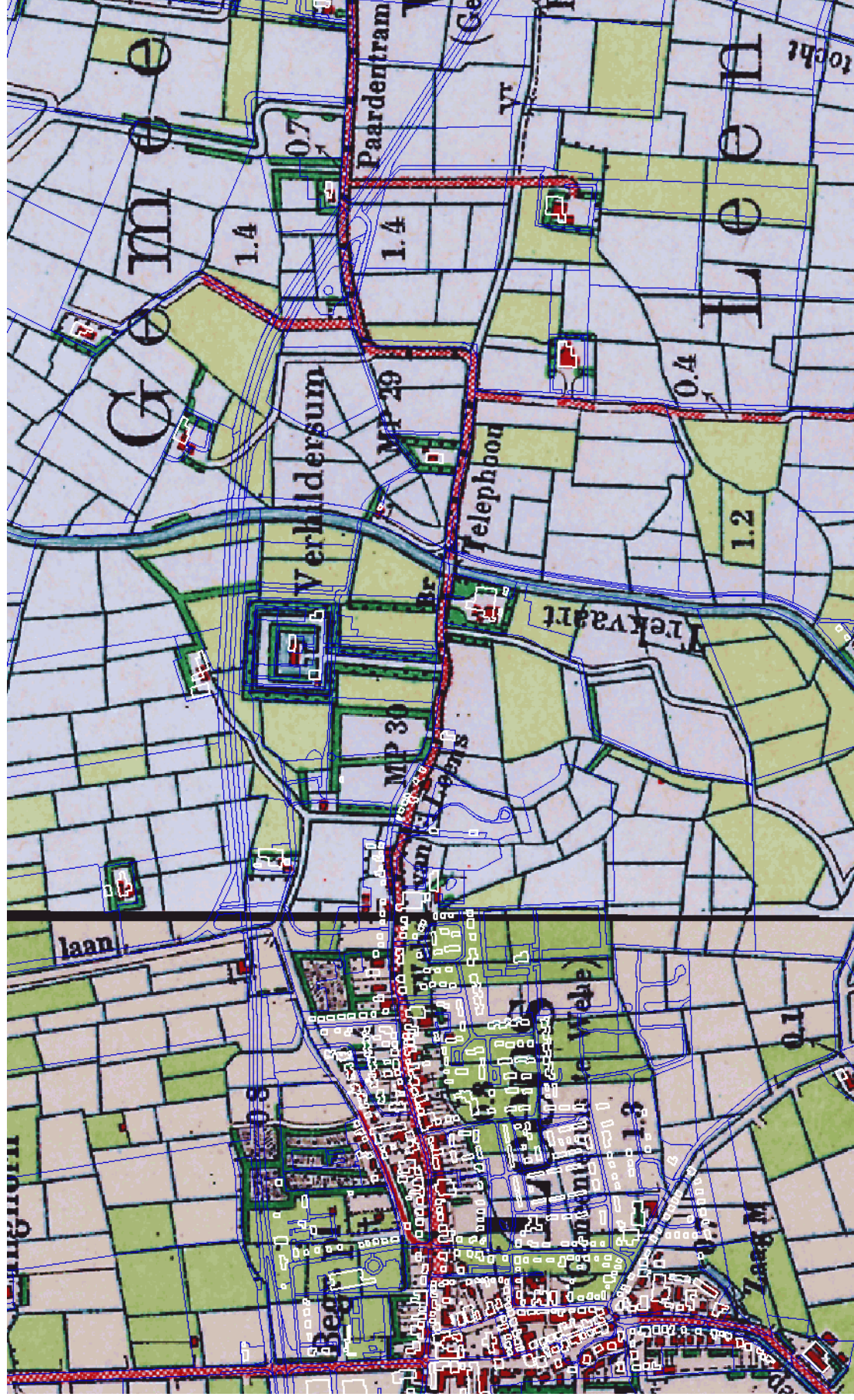


TABEL OVERZICHT VELDWAARNEMINGEN

Opdrachtgever : Stichting ALAE
 Projectnaam : Leens
 Projectnummer : Steekproef4-10/7
 Projectlocatie : Natuureducatie Centrum

Meetpunt	Traject (cm-mv)	Grondsoort	Kleur	Bijzonderheden(mate) Geur(sterkte)
01 Boring	0 - 35	KLEI, matig zandig	2.5Y3/2 zwart	Bouwvoor Puin 1-5 % Verstoord
	35 - 50	KLEI, sterk zandig	5Y5/2 groen	IJzerhoudend Puin 1-5 % Verstoord
	50 - 60	ZAND matig fijn, matig siltig	5Y5/3 groen	IJzerhoudend Verstoord
	60 - 80	ZAND matig fijn, sterk siltig	5Y4/1 grijs	Verstoord IJzerhoudend Houtskool
	80 - 150	ZAND matig fijn, matig siltig	5Y5/2 groen	IJzerhoudend Kleilaagjes
	150 - 200	ZAND matig fijn, zwak siltig,	5Y5/2 groen	
02 Boring	0 - 85	KLEI, matig zandig	2.5Y3/2 zwart	Bouwvoor Verstoord
	85 - 105	KLEI, matig zandig	5Y3/1 zwart	Puin 1-5 % Verstoord
	105 - 160 160 - 200	ZAND matig fijn, matig siltig ZAND matig fijn, zwak siltig,	5Y5/2 groen 5Y5/2 groen	Plantenresten IJzerhoudend
03 Boring	0 - 55	KLEI, matig zandig	2.5Y3/2 zwart	Bouwvoor Verstoord
	55 - 180	KLEI, sterk zandig	5Y5/2 groen	Verstoord
04 Boring	0 - 45	KLEI, matig zandig	2.5Y3/2 zwart	Bouwvoor Verstoord
	45 - 125	KLEI, sterk zandig	5Y5/2 groen	Bot Verstoord
	125 - 130	ZAND matig fijn, zwak siltig,	5Y5/3 groen	
05 Boring	0 - 90	KLEI, matig zandig	2.5Y3/2 zwart	Bouwvoor Puin 1-5 % Verstoord
	90 - 130	ZAND matig fijn, sterk siltig	5Y5/2 groen	Verstoord
	130 - 190	ZAND matig fijn, zwak siltig,	5Y5/3 groen	
06 Boring	0 - 25	KLEI, matig zandig	2.5Y3/2 zwart	Bouwvoor Verstoord
	25 - 50	KLEI, sterk zandig	5Y3/1 zwart	Puin 1-5 % Verstoord
	50 - 90	KLEI, sterk zandig	5Y5/2 groen	Fosfaten Verstoord
	90 - 160 160 - 185	KLEI, matig zandig ZAND matig fijn, matig siltig	5Y3/1 zwart 7.5GY4/1 dgrijs	Verstoord Kleilaagjes
07 Boring	0 - 80	KLEI, matig zandig	2.5Y3/2 zwart	Bouwvoor Verstoord
	80 - 180	KLEI, sterk zandig	5Y5/2 groen	Houtskool Verstoord
	180 - 185	ZAND matig fijn, matig siltig	5Y5/3 groen	
08 Boring	0 - 160	KLEI, matig zandig	2.5Y3/2 zwart	Bouwvoor Verstoord
	160 - 175	KLEI, sterk zandig	5Y5/3 groen	Zandbandjes
09 Boring	0 - 80	KLEI, matig zandig	2.5Y3/2 zwart	Bouwvoor Verstoord
	80 - 135 135 - 140	KLEI, sterk zandig ZAND matig fijn, matig siltig	5Y5/2 groen 5Y5/3 groen	Verstoord
	0 - 95	KLEI, matig zandig	2.5Y3/2 zwart	Bouwvoor Verstoord
10 Boring	95 - 115 115 - 120	ZAND matig fijn, sterk siltig ZAND matig fijn, matig siltig	5Y5/2 groen 5Y5/3 groen	Verstoord Verstoord

Projectie van de recente topografie op de Bonnekaart uit 1910: plangebied Wierde 17 te Leens



Bijlage 2 Overlegreactie Waterschap

Waterschap NOORDERZIJLVEST

Gemeente De Marne
Mevrouw B. Bartelds
Postbus 11
9965 ZG LEENS

Bezoekadres:
Stedumermaar 1
9735 AC Groningen
Postadres:
Postbus 18
9700 AA Groningen
Telefoon: (050) 304 89 11
Fax: (050) 304 82 26
E-mail: info@noorderzijlvest.nl
Internet: www.noorderzijlvest.nl



Uw e-mail van: 13 februari 2013

Uw kenmerk: -

Groningen, 27 februari 2013

Ons kenmerk: 13-8023

Behandeld door: E.W. (Edwin) Rittersma

Bijlage(n): -

Onderwerp: Projectomgevingsvergunning
Wierde 17 Leens

Geachte mevrouw Bartelds,

Naar aanleiding van uw bovengenoemde e-mail met betrekking tot de projectomgevingsvergunning voor Wierde 17 te Leens, ontvangt u hierbij onze vooroverlegreactie.

In de Ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 4.6 voldoende aandacht voor de wateraspecten. De uitgangspunten qua drooglegging en type rioolstelsel zijn correct benoemd. Andere waterschapsbelangen zijn niet aan de orde. Wij gaan akkoord met deze projectomgevingsvergunning.

Voor vragen kunt u contact opnemen met de heer E.W. Rittersma, telefonisch te bereiken op nummer 050-304 8911 of via advies@noorderzijlvest.nl.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,


H.W. (Hans) Bergsma,
procesmanager Watersysteembeheer
namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest

Gemeente De Marne	
registratienummer	2013000382
ingekomen d.d.	- 6 MRT 2013
in handen gesteld van:	B. Bartelds
class.nr.	- 1.7.31.212
ontvangstebestemming:	☐ JA ☒ NEE

2013000137

Bijlage 3 Overlegreactie Provincie Groningen

Onderwerp:

Vooroverleg reactie Wierde 17 Leens

Van: Herder R.J. [mailto:R.J.Herder@provinciegroningen.nl]

Verzonden: vrijdag 26 april 2013 13:59

Aan: Berdien Bartelds

Onderwerp: Vooroverleg reactie Wierde 17 Leens

Beste Berdien,

Zoals afgesproken stuur ik jou hierbij onze vooroverleg reactie op de voorontwerp-omgevingsvergunning Wierde 17 te Leens.

Woningbouw:

De nieuw te bouwen woning valt in de categorie sloop/nieuwbouw. De nieuwbouw vindt plaats op een andere locatie. De oude woning dient bij gereedkomen van de nieuwe woning gesloopt te worden. Anders is, hiervoor, op grond van artikel 4.7 van de omgevingsverordening ruimte nodig binnen de nieuwbouwruijnte van de gemeente. Ik verzoek u deze sloop verplicht te stellen en hiervan een beschrijving in de ruimtelijke onderbouwing op te benemen.

Ruimtelijke kwaliteit:

Artikel 4.5 van de omgevingsverordening schrijft voor dat de toelichting op een bestemmingsplan inzicht biedt, afhankelijk van en evenredig aan de aard, omvang en ruimtelijke gevolgen van de ingreep, in:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
- b. de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek;
- c. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- d. een ruimtelijk functionele visie op de toekomst van het plangebied;
- e. de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in zowel de directe als in de wijdere omgeving;
- f. de maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan kwaliteiten en waarden ten gevolge van realisering van het plan te voorkomen en te beperken of deze kwaliteiten en waarden elders te compenseren.

In de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning is geen beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Op dit onderdeel is het project in strijd met de omgevingsverordening. Ik verzoek u het plan op dit onderdeel aan te vullen.

Bodem:

Het aangetroffen puinpad kan mogelijk asbest bevatten. Omdat het een puinpad betreft valt dit onder het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Ik adviseer u hier nader onderzoek naar te doen.

Geluid:

Hoewel het aannemelijk is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder niet wordt overschreden, dient dit conform de Wet geluidshinder wel aangetoond te worden door een berekening. Ik adviseer u nader onderzoek uit te voeren.

Deze overleg reactie kan gezien worden als de formele reactie. Voor kleine plannen is ervoor gekozen geen brieven meer te sturen.

Hierbij ga ik er vanuit jou voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kun je me altijd even bellen.

Met vriendelijke groet,

René J. Herder MSc

Beleidsmedewerker ruimtelijke plannen
Provincie Groningen-Afdeling Ruimte en Samenleving

Plannaam	Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning Wierde 17 Leens
Plan-idn	NL.IMRO.1663.GK2007po02-VS01
Planstatus	vastgesteld
Datum:	
Opdrachtgever	Gemeente De Marne
Projectnummer	

