

BESTEMMINGSPLAN

OOSTINDIE - APPELBOOM- DE KNIP, LEEK





BESTEMMINGSPLAN OOSTINDIE - APPELBOOM - DE KNIP, LEEK GEMEENTE WESTERKWARTIER

Planstatus	Vastgesteld
Datum	23 - 11 - 2020
Plan identificatie	NL.IMRO.1969.BPLE19HERS1-VA01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Zoë Zeegers



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.3	Bestaande situatie	7
3.	Planbeschrijving	10
3.1	Ruimtelijke ontwikkeling	10
4.	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	19
5.	Omgevingsaspecten	21
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	21
5.2	Bedrijven en milieuzonering	22
5.3	Bodemkwaliteit	23
5.4	Externe veiligheid	24
5.5	Geluidsaspecten	25
5.6	Kabels en leidingen	25
5.7	Luchtkwaliteit	26
5.8	Natuurwetgeving	26
5.9	Stikstof	28
5.10	Water	29
5.11	Mer-beoordeling	33
6.	Juridische aspecten	35
6.1	Verbeelding	35
6.2	Planregels	35
6.3	Toelichting op de bestemmingen	35
7.	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Economische uitvoerbaarheid	37
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is een ontwikkeling binnen de nieuwbouwwijk Oostindie in de kern Leek in de gemeente Westerkwartier. De ontwikkeling betreft het herbestemmen van de maatschappelijke zone, waar momenteel OBS De Hasselbraam, CBS Van Panhuys en kinderopvang SKSG zijn gevestigd, tot woningbouwlocatie.

Voor de nieuwbouwlocatie tussen De Knip en Appelboom is een ontwerp opgesteld, waarbij uitgegaan wordt van realisatie in twee fasen. De eerste fase (zwart omlijnd in onderstaande afbeelding) is reeds gerealiseerd.

De beoogde tweede fase (rood omlijnd in onderstaande afbeelding) kent echter op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Leek - Oostindie' de bestemming 'Maatschappelijk'. Op deze gronden zijn momenteel de tijdelijke gebouwen van de basisscholen en kinderopvang gelegen. Het woningbouwplan op de locatie kan worden gerealiseerd nadat de scholen zijn verhuisd. Daarnaast was ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan sprake van een weg met berm tussen fase 1 en 2 (bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijf'). Deze zijn bij de planuitwerking echter komen te vervallen.



Situatieschets nieuwbouwproject fase 1 & 2

Om woningbouw ter plaatse mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Middels een bestemmingsplanprocedure wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De wijk Oostindie is gelegen in het zuidwesten van Leek. Deze uitbreiding van het dorp Leek wordt begrensd door de Roomsterweg, Kromme Kolk, de Oostindischewijk en weg Oostindie.

Het perceel waar het plangebied onderdeel van uit maakt is kadastraal bekend als gemeente Leek, sectie E, perceelnummer 4214. Het plangebied telt een oppervlakte van circa 12.745 m² en is momenteel in gebruik door de beide basisscholen en kinderopvang SKSG.

Het plangebied is gelegen in de deelbuurt Oostindie-De Slagen en wordt aan de oostzijde begrensd door 'De Knip' met sportpark Oostindie, aan de zuidzijde door de verschillende woningen (woningbouw fase 1), aan de westzijde door een watergang met aan de overzijde de straat 'Es' en aan de noordzijde door het 'Centrumpark'.



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Leek - Oostindie', vastgesteld op 14 januari 2015. Op grond van dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk' met bouwvlak, 'Groen', 'Verkeer – Verblijf' en 'Wonen – 7'.



Vigerend bestemmingsplan 'Leek – Oostindie'

Maatschappelijk

Aan de scholen is de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend. De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden (educatieve, sociaal medische, sociaal culturele, levensbeschouwelijke, sport en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen) met daaraan ondergeschikt parkeervoorzieningen, woonstraten en paden, water, erven en tuinen, groen- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Een hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd en het bebouwingspercentage mag niet meer dan 50% bedragen. De bouw- en goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 13 meter respectievelijk 10 meter bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 70 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 40 m² mag bedragen. De bouw- en goothoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer dan 5,5 meter respectievelijk 3 meter bedragen.

Groen

De groenstroken, meeste bermen, houtsingels, oevers en aangelegde parken hebben de bestemming 'Groen' gekregen. De gronden zijn bestemd voor groen, paden, water, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen.

Verkeer – Verblijf

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' zijn de wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur aangewezen. Verder vallen binnen deze bestemmingen de openbare ruimten, bruggen voor autoverkeer, water, parkeervoorzieningen en eventuele groenvoorzieningen.

Wonen – 7

'Wonen – 7' zijn de gronden van het woongebied De Slagen. Op gronden met de bestemming 'Wonen – 7' zijn woningen toegestaan en met wonen verenigbare functies. Binnen deze bestemming zijn tevens parkeervoorzieningen, woonstraten en buurtontsluitingen, fiets- en wandelpaden en trottoirs, water, erven en tuinen, groen-, speel- en nutsvoorzieningen toegestaan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en / of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.
- Verbeelding:
De verbeelding geeft het plangebied weer met desbetreffende bestemmingen en aanduidingen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven, met de ruimtelijke structuur van de omgeving. In het derde hoofdstuk wordt het plan beschreven. In het vierde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau besproken. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de omgevingsaspecten aan bod. Onder de omgevingsaspecten worden onder andere bodem- en luchtkwaliteit verstaan. In het zesde hoofdstuk worden de juridische aspecten toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk zeven de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied

Leek is ontstaan nabij een doorwaadbare plaats in het grensriviertje de Leke tussen Groningen en Drenthe, juist op die plek waar een smalle doorgang door het moerassige laagveen (richting Leekstermeer) en het hoogveen (Nienoordse en Smildervenen) aanwezig was. De doorgang vormde de route vanaf het Noord-Drentse zandgebied naar de zandrug Vredewold en was tevens een onderdeel van de landroute van Groningen via Roden en Midwolde naar het Westerkwartier. Op de zandrug Vredewold is het landgoed (de borg) Nienoord gesticht. De ten zuiden van Vredewold gelegen uitgestrekte hoogvenen zijn door Nienoord verworven en in de tweede helft van de 16^e eeuw is een aanvang gemaakt met de vervening. Ten behoeve van de ontwatering van de veengebieden en de afvoer van de turf is het Leeksterhoofddiep gegraven. Het Leeksterhoofddiep is voor de ontwikkeling van Leek van zeer groot belang geweest. Omdat waterwegen lange tijd de belangrijkste verbindingen en transportroutes vormden, heeft zich aan het kanaal, juist ter plaatse van de kruising met de landroute, een kern van bedrijvigheid en handel ontwikkeld. Een nieuwe impuls voor de ontwikkeling van Leek vormde de aanleg in 1913 van de stoomtram tussen Groningen en Drachten, via de oude landroute. Hierdoor ontstond ook langs de Tolberterstraat een verdere verdichting van bebouwing.

Ontstaansgeschiedenis wijk Oostindie

De wijk Oostindie bevindt zich op de grens van het voormalige veenkoloniale gebied. Het oorspronkelijke plangebied werd getypeerd door een hoofdzakelijk agrarisch gebruik met enkele waardevolle landschappelijke elementen. Het gebied bestond vooral uit weideland met sloten. In de gemeenteraad van 25 november 2002 is het 'Masterplan Oostindie' vastgesteld. Het programma van dit Masterplan bestond uit de bouw van circa 1.100 woningen, een complex voor buitensport (circa 8 hectare), een tweetal gebieden met helofytenfilters, stedelijke woon/werklocaties en centrum voorzieningen met behoud van landschappelijke elementen zoals houtsingels, slootpatronen, dobbe en petgat. Kortom een volwaardige nieuwe woonwijk aan de zuidwestzijde van Leek. In 2005 is vervolgens gestart met de bouw van de woonwijk Oostindie.

In 2015 heeft actualisering en digitalisering plaatsgevonden van het destijds vigerende bestemmingsplan, vanwege de wens om andere ruimtelijke ontwikkelingen plaats te kunnen bieden en om reparaties uit te kunnen voeren. Het bestemmingsplan 'Leek – Oostindie' is daaruit vastgesteld met een divers aantal aanpassingen aan het volledige ontwikkelplan van de wijk.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Ruimtelijke structuur

De wijk Oostindie kent grofweg vijf verschillende gebieden met eigen stedenbouwkundige elementen en karakter; woongebied Het Buiten, Woongebied De Slagen, Lintbebouwing, woongebied de Hoven en de Zuidzone. De basis voor het karakter van de wijk ligt in de visueel-ruimtelijke en landschappelijke kenmerken. De woongebieden zijn gescheiden door een aaneengesloten stelsel van groen- en waterpartijen. Een historisch onderdeel van deze structuren zijn de dobbe en het petgat.

Functionele structuur

De wijk Oostindie bestaat voornamelijk uit woningen. Daarnaast zijn er een sportcomplex, een brede school, parken en verscheidende speelplekken aanwezig. Er is ook een bushalte voor hoogwaardig openbaar vervoer in de wijk. Deze verbindt het plangebied met de stad Groningen.

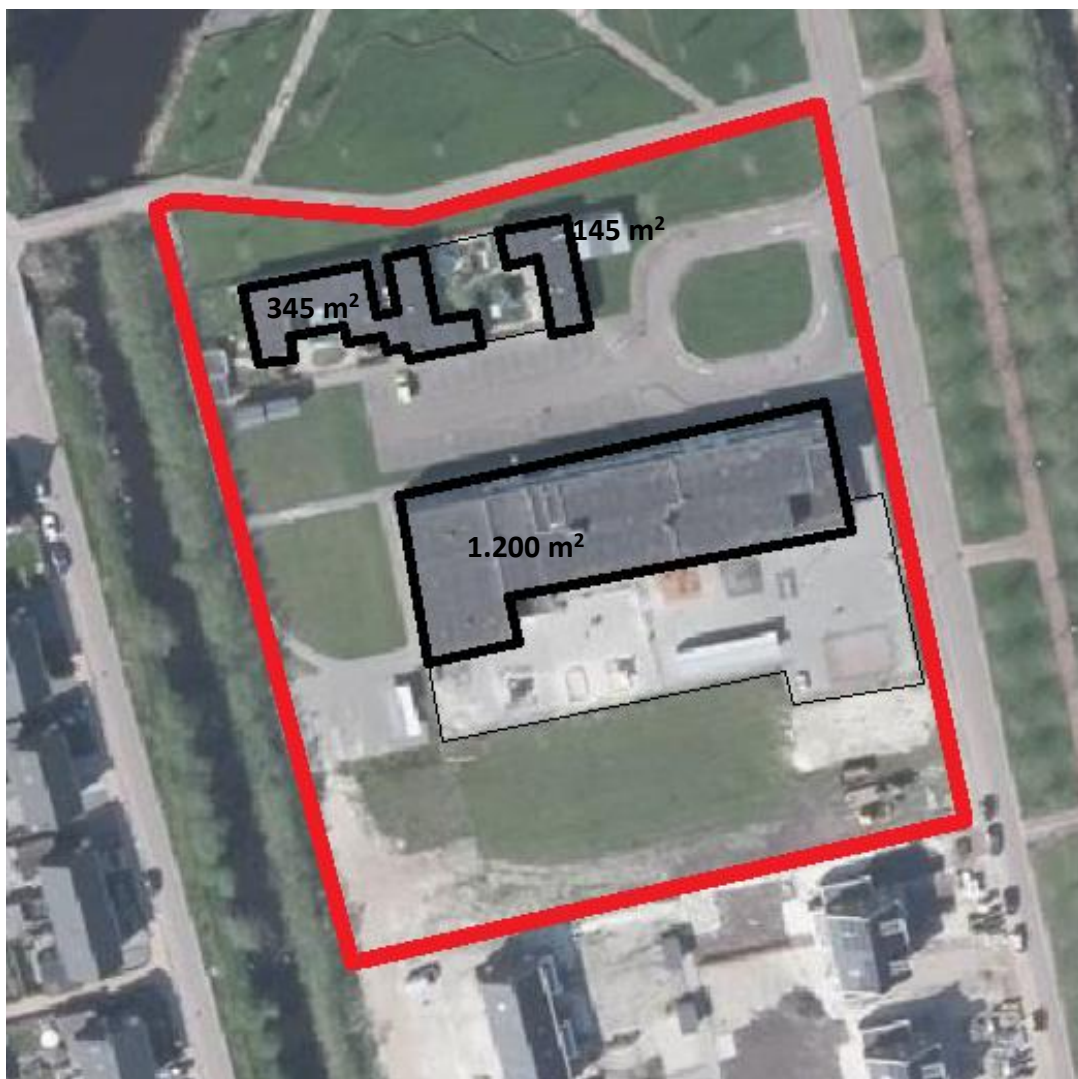
2.3 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de deelbuurt van Oostindie-De Slagen en wordt aan de oostzijde begrensd door 'De Knip' met daarachter sportpark Oostindie, aan de zuidzijde door de verschillende woningen (woningbouw fase 1), aan de westzijde door een watergang met aan de overzijde de straat 'Es' en aan de noordzijde door het zogenaamde Centrumpark.

Binnen het plangebied, met een oppervlakte van circa 12.745 m², zijn drie tijdelijke gebouwen aanwezig ten behoeve van de tijdelijke huisvesting voor de basisscholen De Hasselbraam en Van Panhuys en kinderopvang SKSG. Momenteel worden een nieuw gebouw gebouwd voor de huisvesting van de basisscholen en de kinderopvang. De nieuwe brede school wordt in 2020 betrokken.

De gebouwen kennen de volgende oppervlaktematen: circa 1.200 m², 345 m² en 125 m². Daarnaast hebben alle gebouwen een eigen buitenruimte (plein). De twee kleine gebouwtjes (345 m² en 125 m²) bestaan uit één bouwlaag met platte afdekking. Beide gebouwen zijn middels een gezamenlijk schoolplein met elkaar verbonden.

Het grote gebouw, met een oppervlakte van circa 1.200 m² bestaat uit twee bouwlagen met platte afdekking. Achter het gebouw bevindt zich een schoolplein met een oppervlakte van circa 1.500 m², waarop onder andere een voetbalveldje en verschillende speeltoestellen staan. Tussen het hoofdgebouw en de twee kleinere gebouwen is een parkeerlus met daarachter een parkeerterrein gelegen.



Bestaande situatie plangebied



Voorraanzicht basisscholen



Zijaanzicht basisscholen



Vooraanzicht kinderopvang SKSG

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Het planvoornemen betreft het realiseren van 17 woonhuizen. Hiertoe worden de tijdelijke gebouwen van de brede school worden gesloopt. Verder wordt de bestaande weg 'Appelboom' in fase 1 doorgetrokken door het plangebied tot aan De Knip, evenals de begeleidende groenstructuur.

Om de beoogde ontwikkeling te realiseren worden de vigerende bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer – Verblijf' herbestemd naar 'Wonen – 7'. Om de flexibiliteit van de woningbouwlocatie te waarborgen wordt de verkaveling van het plangebied niet exact vastgelegd in de regels en verbeelding. Wel wordt gewaarborgd dat maximaal 17 woningen gerealiseerd kunnen worden. De beoogde woningen zullen een mix zijn van rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. Om fase 1 en 2 met elkaar te verbinden wordt de weg 'Appelboom' aan de westzijde doorgetrokken tot de noordelijke plangrens, evenals de begeleidende berm. De weg en de berm krijgen de bestemmingen 'Verkeer – Verblijf' en 'Groen'.

Qua juridische regelgeving in dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de systematiek van woningbouw zoals geldend in het deelgebied Oostindie-De Slagen op percelen met de bestemming Wonen-7.



Mogelijke inrichting fase 2

Voor de woningbouw geldt dat woningen zijn toegestaan en met wonen verenigbare functies. Binnen deze bestemming zijn tevens parkeervoorzieningen, woonstraten en buurtontsluitingswegen, fiets- en wandelpaden en trottoirs, water, erven en tuinen, groen-, speel- en nutsvoorzieningen toegestaan.

Per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan tot een maximum van 50% van het bouwperceel. De bouwhoogte en goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 9,5 meter respectievelijk 6 meter bedragen.

Het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen. De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 5,5 meter bedragen. Bijgebouwen in de vorm van garages dienen op minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.

Verkeer en parkeren

Verkeer

De belangrijkste omsluitingswegen van de wijk Oostindie-De Slagen zijn de Roomsterweg, Oostindischewijk en Oostindie. De wegen die vanaf de Roomsterweg/Auwemalaan, Kromme Kolk de wijk in lopen, zijn hoofdzakelijk erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/uur, met uitzondering van het eerste deel van de Houtsingel (entree van de wijk) en de zuidwestelijke ontsluitingsweg, die een regime van 50 km/uur kennen. Het verkeersprincipe in de wijk is gebaseerd op een min of meer lusvormig hoofdontsluitingsstelsel. De lus bestaat uit Houtsingel en Watersingel. Ten behoeve van het openbaar vervoer is de lus uitgevoerd in asfalt. De overige wegen in de wijk hebben een klinkerbestrating. De wijk is onaantrekkelijk voor doorgaand sluipverkeer. De lus is door de Houtsingel aan de noordzijde van de wijk met externe gebiedsontsluitingswegen verbonden (Auwemalaan). Aan de zuidwestzijde zijde is de lus aangesloten op externe gebiedsontsluitingswegen (Kromme Kolk). De gebiedsontsluitingswegen zijn ook de hoofdroutes van nood- en hulpdiensten. Er zijn diverse calamiteitentoeegangen voor hulpdiensten gerealiseerd. De verkeersafwikkeling in en rondom het plangebied is goed.

Het fietsverkeer maakt deels gebruik van dezelfde structuur als het autoverkeer. Daarnaast zijn er verschillende doorsteken voor fietsers aanwezig waardoor de fietsers een kortere route kunnen nemen. Langs de genoemde gebiedsontsluitingswegen zijn vrijliggende fietspaden aangelegd. Dit vormt een verbinding tussen landgoederenlandschap van Terheijl en de Carolieweg als oude leidijk in het streekdorpenlandschap. Hiermee is de wijk een aantrekkelijk schakel in het recreatieve netwerk van fietsroutes in Noord-Drenthe en Zuid-Groningen. De aanleg van het fietspad zorgt voor een betere ontsluiting van het landgoed Terheijl en het omringende natuurgebied. De ontsluiting voor fietsverkeer is goed.

Parkeren

De parkeernorm is in Oostindie gekoppeld aan het vloeroppervlak van de woning en het woningtype. Per 75 m² woonoppervlak is één parkeerplaats op eigen terrein verplicht. Hiervoor geldt echter wel een maximum van 3 parkeerplaatsen per woning. Bij vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen vindt het parkeren plaats op eigen terrein. Voor rijwoningen geldt een parkeernorm van eveneens één parkeerplaats per 75 m² woonoppervlak op eigen terrein en/of openbaar gebied. Ook bij rijwoningen zal het parkeren zoveel mogelijk plaatsvinden op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk is, wordt er bij dit woningtype geparkeerd in het openbaar gebied.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, prioriteit stelt aan investeringen en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het Rijk voert dit samen met andere overheden uit. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen 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, in stand houden 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 blijven.

Voor het plangebied gelden geen opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Hierdoor wordt van de regelgeving verwacht dat de inhoud doorwerkt op de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijke niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin deze kaderstellende wetgeving. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied valt niet onder bovenstaande onderdelen waar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening voor geldt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) – de Ladder voor duurzame verstedelijking – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is herzien en per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijk in werking getreden.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Bro gedefinieerd als: “een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is.

Voor woningbouwlocaties geldt de volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Toetsing plangebied

Bij de toetsing aan de nieuwe ladder duurzame verstedelijking is de beoordeling of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Over- en ondercapaciteit moet zo veel mogelijk worden voorkomen door regionaal af te stemmen bij de invulling van een kwantitatieve of kwalitatieve behoefte. Of die behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of elders in de regio al een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien.

In 2014 heeft regio Westerkwartier de Regionale Woonvisie, Ruimte om te wonen; Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 ontwikkeld.

De vraag naar woningen hangt samen met de groei van het aantal huishoudens, als gevolg van natuurlijke ontwikkeling, doorstromers binnen het gebied en migratie. Met de provincie Groningen zijn afspraken gemaakt over de ruimte die er in de regio is om plannen te ontwikkelen voor woningbouw. Daarvoor is een huishoudensprognose een belangrijke onderlegger. De prognose gaat uit van 170 huishoudens per jaar in de regio als geheel, tot 2020 en een afnemende groei. Voor de woningbehoefte komt dit neer op 1.015 woningen tot 2020 en nog eens 675 woningen tot 2025. Tussen 2030 en 2040 wijzen de prognoses op krimp. De regio Westerkwartier verwacht toenemende ruimte op de woningmarkt, in combinatie met een gunstige ligging van de regio, eerder leidt tot nultgroei op regioniveau. Daarbinnen zullen positieve afwijkingen voorkomen (bijvoorbeeld in de centrumdorpen) en negatieve afwijkingen (krimpdorpen).

In de woonvisie zijn per voormalige gemeente planlijsten opgenomen. Voor de gemeente Leek is het volgende opgenomen:

Planlijst Gemeente Leek	Dorp	Locatie (Type locatie: U = uitbreiding, H = herstructurering, I = inbreiding)	Type locatie	Capaciteit	2014-2020			2020 en later		
					Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop	Netto
	Leek	Div. binnendorpse lokaties in gemeente	H/I	14-90	14	0	14	0-76	0	0-76
	Leek	Goldbergsingel/Wolveschans	H	8	8	0	8			
	Leek	Gruthoes	H	6	6	0	6			
	Leek	Lindesteinlaan (W&W)	H	13	13	0	13			
	Leek	Centrum Unive	H	18				18	0	18
	Leek	Oostindie - De Slagen	U	129	129	0	129			
	Leek	Oostindie - Het Buiten	U	32	27	0	27	5	0	5
	Leek	Oostindie - Het Lint	U	7	7	0	7			
	Leek	Oostindie - M zone met schoolzone	U	35	35	0	35			
	Leek	Oostindie - De Hoven	U	314	75	0	75	239	0	239
	Leek	Oostindie - Zuid	U	12-42				12-42	0	12-42
	Tolbert	Dorpshuis	H	11	11	0	11			
	Tolbert	Sintmaheerdt	H/I	60-102	30	0	30	30-72	0	30-72
	Oostwold	Oostwold Centrum	I	27-32	20	0	20	7-12	0	7-12
	Oostwold	Ericalaan Zuid & Oostwold Oost	U	7	6	0	6	1	0	1
	Zevenhuizen	Zevenhuizen Oost	U	50-75	30	0	30	20-45	0	20-45
	Leek	Overig binnen gemeente	U	0-5	0-2	0	0-2	0-3	0	0-3

Planlijst gemeente Leek

Onderhavig plangebied 'Oostindie – Appelboom – De Knip' is reeds opgenomen in de planlijst onder de naam 'Oostindie – M zone met schoolzone'. Voor deze zone geldt een beraming van 35 woningen in de periode van 2014-2020. Met de realisatie van fase 1 zijn reeds 18 woningen gerealiseerd. Op basis van de regionale planlijst is daarmee nog ruimte voor de realisatie van 17 woningen.

Het realiseren van de beoogde 17 woningen ter plaatse van de maatschappelijke zone past daarmee binnen de behoefte van de regio Westerkwartier.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2016 – 2020

De Omgevingsvisie 2016 – 2020 van de provincie Groningen is op 6 februari 2019 geactualiseerd en vastgesteld. De actualisatie Omgevingsvisie 2016 – 2020 bevat de integrale visie van de provincie Groningen voor de lange termijn op het gebied van de fysieke leefomgeving. De provincie wil het aantrekkelijke woon- en leefklimaat verder verbeteren door kansen te benutten. Op 20 februari 2019 is de Omgevingsvisie geconsolideerd vastgesteld.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie zijn de visies op verschillende terreinen, zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Tevens zijn onderdelen opgenomen van het provinciaal beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving.

In de Omgevingsvisie is het beleid onderverdeeld in vijf verschillende thema's, waaronder weer elf provinciale belangen zijn vertegenwoordigd:

Thema	Belangen
Ruimte:	• Ruimtelijke kwaliteit • Aantrekkelijk vestigingsklimaat • Ruimte voor duurzame energie • Vitale landbouw
Natuur en landschap:	• Beschermen landschap en cultureel erfgoed • Vergroten biodiversiteit
Water:	• Waterveiligheid • Schoon en voldoende water
Mobiliteit:	• Bereikbaarheid
Milieu:	• Tegengaan milieuhinder • Gebruik van de ondergrond

Zuidelijk Westerkwartier

Het Zuidelijk Westerkwartier is een gebied in de gemeente Westerkwartier. Dit gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van besloten zandruggen en open laaggelegen veengebieden. Het gebied heeft een kleinschalige verbrede plattelandseconomie gericht op landbouw, recreatie en toerisme. Het herstel van de houtsingelstructuur, de herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing en de vormgeving van collectief natuur- en landschapsbeheer zijn belangrijke opgaven voor dit gebied. Leek en Zuidhorn vervullen een regionale functie in het Westerkwartier. Beide kernen bieden ruimte voor grootschaliger bedrijvigheid en hier zijn ook de belangrijkste concentraties van (winkel)voorzieningen te vinden.

Integrale opgaven

De provincie Groningen heeft haar belangen vertaald in vijf integrale opgaven rond de grootste ontwikkelkansen en vraagstukken. Te weten:

- Gaswinning;
- Energyport;
- Krimp en groei;
- Regio Groningen-Assen;
- Waddengebied.

Deze vijf integrale opgaven beïnvloeden geen van allen het plangebied, waardoor er geen rekening gehouden hoeft te worden met specifieke aanwijzingen vanuit de Omgevingsvisie aangaande de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie 2016 -2020 vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

Omgevingsverordening provincie Groningen 2018

Op 6 februari 2019 is de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2018 geactualiseerd en vastgesteld. Op 20 februari 2019 is de Omgevingsverordening geconsolideerd vastgesteld. De Omgevingsverordening zorgt voor de juridische waarborging van het in de Omgevingsvisie beschreven beleid ten aanzien van de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. De regels in de omgevingsverordening richten zich op thema's zoals ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu. Door middel van diverse kaartbladen behorende bij de verordening, is te achterhalen welke regels waar gelden. Daarnaast bevat de verordening algemene regels.

Woningbouw

Middels onderhavig bestemmingsplan worden 17 nieuwbouwwoningen mogelijk gemaakt op de locatie van de tijdelijke brede school. De provinciale verordening toont in artikel 2.15.1 regels voor woningbouw.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadere regels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijnte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan – onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening – voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover de woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. Een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente; of
 - b. De in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In paragraaf 4.1 is reeds nader ingegaan op artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening – de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit kan geconcludeerd worden dat sprake is van overeenstemming met de regionale woonvisie van de regio Westerkwartier.

Kaart 5: Windenergie

Het plangebied behoort tot een gebied waar nieuwe windturbines niet zijn toegestaan. De provinciale verordening toont in artikel 2.41. regels voor nieuwe windturbines.



Kaart 5: Windenergie

Dit besluit stelt de norm voor de gemiddelde overstromingskans per jaar. De norm stelt dat de bergings- en afvoercapaciteit moet zijn ingericht op de kans op overstroming van 1:10 per jaar. Tevens dienen eventuele maatregelen die nodig zijn om aan de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren te voldoen opgenomen te worden in het beheerplan zoals bedoeld in artikel 4.6 van de Waterwet. Hier zal in paragraaf 5.9 (waterparagraaf) verder op worden ingegaan.

Kaart 10: Intensieve veehouderij

Voor het plangebied geldt het besluit 'Geen uitbreiding stalvloeroppervlakte intensieve veehouderij'. De provinciale verordening toont in artikel 2.29.1 regels voor de gemeente om in dit gebied nieuwvestiging en uitbreiding hoofd- of neventak intensieve veehouderij niet toe te staan.



Kaart 10: Intensieve veehouderij

Artikel 2.29.1 Nieuwvestiging en uitbreiding hoofd- of neventak intensieve veehouderij niet toegestaan

Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwvestiging van een hoofd- of neventak intensieve veehouderij noch in uitbreiding van de bestaande stalvloeroppervlakte voor intensieve veehouderij.

De planontwikkeling maakt geen nieuwvestiging en uitbreiding van een hoofd- of neventak intensieve veehouderij mogelijk.

Conclusie

Op basis van bovenstaande toetsing kan geconcludeerd worden dat planvoornemen in lijn is met het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Westerkwartier 2015 – 2020

In 2014 heeft regio Westerkwartier de Regionale Woonvisie, Ruimte om te wonen; Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 ontwikkeld. Deze woonvisie is opgesteld voor de toenmalige gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn. Op 19 maart 2015 is de visie door de toenmalige gemeenteraad van Leek vastgesteld. Ook de andere toenmalige gemeenteraden hebben de woonvisie vastgesteld, waardoor er een gemeenschappelijk woonbeleid in de regio Westerkwartier geldt.

In de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 (en het woningmarktonderzoek dat eraan ten grondslag ligt) is een raming voor de woningbehoefte opgenomen, zowel voor de korte termijn (2015-2020) als voor de middellange termijn (2021-2025). Voor wat betreft de beoogde woningbouw wordt gewerkt met zogenaamde 'bandbreedtes', dit om in te kunnen spelen op eventuele nieuwe ontwikkelingen en om onderling ook wisselingen te kunnen aanbrengen.

De vraag naar woningen hangt samen met de groei van het aantal huishoudens, als gevolg van natuurlijke ontwikkeling, doorstromers binnen het gebied en migratie. Met de provincie Groningen zijn afspraken gemaakt over de ruimte die er in de regio is om plannen te ontwikkelen voor woningbouw. Daarvoor is een huishoudensprognose een belangrijke onderlegger. De prognose gaat uit van 170 huishoudens per jaar in de regio als geheel, tot 2020 en een afnemende groei. Voor de woningbehoefte komt dit neer op 1.015 woningen tot 2020 en nog eens 675 woningen tot 2025. Tussen 2030 en 2040 wijzen de prognoses op krimp. De regio Westerkwartier verwacht toenemende ruimte op de woningmarkt, in combinatie met een gunstige ligging van de regio, eerder leidt tot nulgroei op regioniveau. Daarbinnen zullen positieve afwijkingen voorkomen (bijvoorbeeld in de centrumdorpen) en negatieve afwijkingen (krimpdorpen).

De laatste jaren is duidelijk geworden dat precies voorspellen van de vraag naar woningtype en prijs moeilijk is, en dat de actuele vraag soms snel wisselt. Flexibiliteit is het sleutelwoord. De overheid heeft als taak om ruimte te bieden aan diverse woningtypes, of dit nu kleine invullingen zijn of grootschalige uitleglocaties. Bestemmingsplannen en andere kaders bieden ruimte om te kunnen wisselen van woningtype en kavelgrootte. Dat sluit ook aan op hoe dorpen van oorsprong zijn ontstaan: een mix van groot en klein, duur en goedkoop. De gemeenten willen met hun bestemmingsplannen de ruimtelijke kwaliteit bevorderen, maar ook voldoende ruimte geven voor de invulling van woonwensen.

Binnen het Westerkwartier gaan inbreidingsplannen voor uitbreidingsplannen. Inbreiden biedt de mogelijkheid om incidentele 'rotte kiezen' te verwijderen. Bij planontwikkeling wordt eerst gekeken naar het benutten van inbreidingslocaties, voordat nieuwe uitbreidingen worden gerealiseerd.

In alle dorpen kan behoefte zijn aan nieuwe woningen. Veel woningen of slechts één, goedkoop of duur, voor jong of oud, dat verschilt per dorp en per geval. Voor Leek is een woningbehoefte van 220 tot 375 in de periode 2014-2020 geraamd en van 130 tot 225 in de periode 2020-2025.

In de woonvisie is per gemeente een planlijst opgenomen. Deze lijst plannen is een momentopname (januari 2015). Voor de gemeente Leek is het volgende opgenomen:

Planlijst Gemeente Leek	Dorp	Locatie (Type locatie: U = uitbreiding, H = herstructurering, I = inbreiding)	Type locatie	Capaciteit	2014-2020			2020 en later		
					Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop	Netto
	Leek	Div. binnendorpse lokaties in gemeente	H/I	14-90	14	0	14	0-76	0	0-76
	Leek	Goldbergsingel/Wolveschans	H	8	8	0	8			
	Leek	Gruthoes	H	6	6	0	6			
	Leek	Lindesteinlaan (W&W)	H	13	13	0	13			
	Leek	Centrum Unive	H	18				18	0	18
	Leek	Oostindie - De Slagen	U	129	129	0	129			
	Leek	Oostindie - Het Buiten	U	32	27	0	27	5	0	5
	Leek	Oostindie - Het Lint	U	7	7	0	7			
	Leek	Oostindie - M zone met schoolzone	U	35	35	0	35			
	Leek	Oostindie - De Hoven	U	314	75	0	75	239	0	239
	Leek	Oostindie - Zuid	U	12-42				12-42	0	12-42
	Tolbert	Dorpshuis	H	11	11	0	11			
	Tolbert	Sintmaheerdt	H/I	60-102	30	0	30	30-72	0	30-72
	Oostwold	Oostwold Centrum	I	27-32	20	0	20	7-12	0	7-12
	Oostwold	Ericalaan Zuid & Oostwold Oost	U	7	6	0	6	1	0	1
	Zevenhuizen	Zevenhuizen Oost	U	50-75	30	0	30	20-45	0	20-45
	Leek	Overig binnen gemeente	U	0-5	0-2	0	0-2	0-3	0	0-3

Planlijst gemeente Leek

Onderhavig plangebied 'Oostindie – Appelboom – De Knip' is reeds opgenomen in de planlijst onder de naam 'Oostindie – M zone met schoolzone'. Voor deze zone geldt een beraming van 35 woningen in de periode van 2014-2020. Met de realisatie van fase 1 zijn reeds 18 woningen gerealiseerd. Op basis van de regionale planlijst is daarmee nog ruimte voor de realisatie van 17 woningen.

De ontwikkeling van 17 woningen ter plaatse van de maatschappelijke zone is daarmee in lijn met de Woonvisie Westerkwartier.

Welstandsnota Leek

De voormalige gemeente Leek heeft in 2004 een Welstandsnota opgesteld. In de Welstandsnota uit 2004 staat aangegeven dat het tevens uit 2004 daterende beeldkwaliteitsplan Oostindie de basis is voor de welstandsbeoordeling van bouwplannen in het plangebied.

Ten behoeve van de 1^e fase van ontwikkeling van de M-zone is bij de herziening van het bestemmingsplan Oostindie een addendum op dit beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Voor deze 2^e fase van de M-zone wordt dit beeldkwaliteitsplan geactualiseerd met een nieuw addendum. Het 3^e addendum wordt tegelijk met het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aangeboden als welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet (zie bijlage).

5. OMGEVINGSASPECTEN

De ontwikkelingen in het plangebied worden afgestemd op het overheidsbeleid zoals beschreven in hoofdstuk vier. Daarnaast moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het plangebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat zo een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Verdrag van Malta

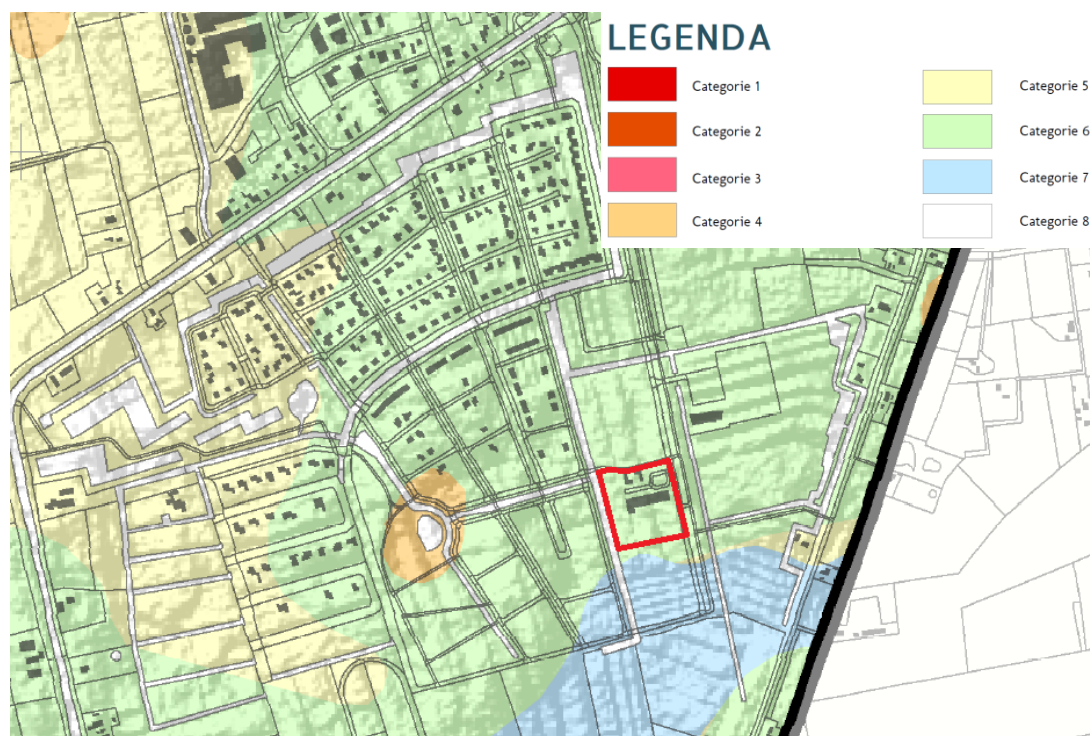
In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 vervangen als het gaat om gebouwde monumenten en archeologie. Op basis van overgangsrecht blijft een deel van de Monumentenwet 1988 van toepassing totdat de Omgevingswet in werking treedt.

De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De gemeenten in het Westerkwartier hebben gezamenlijk onderzoek gedaan naar archeologische (verwachtings-)waarden in het gebied (Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhoorn, Vestigia, Amersfoort, 2013). De resultaten zijn opgenomen in de 'Kadernota Archeologie en Cultuurhistorie'

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangewezen als een terrein met een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 6).



Uitsnede archeologische beleidskaart

Onderzoek

Voor het vigerend bestemmingsplan is in augustus 2000 door Grontmij een Standaard Archeologische Inventarisatie uitgevoerd. Uit het onderzoek is destijds gebleken dat er geen archeologische waarden worden verwacht in het plangebied. Het aspect archeologie staat het plan en de ontwikkelingen derhalve niet in de weg. Mochten er tijdens de bouw toch archeologische vondsten worden gedaan, dan geldt hiervoor de meldingsplicht.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Wet milieubeheer

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijke 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 de uiteindelijke richtafstand. De richtafstanden volgens de VNG publicatie gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Milieucategorie	t.o.v. rustige wijk	t.o.v. 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

De volgende bedrijven en inrichtingen zijn in de omgeving van het plangebied aanwezig:

Adres	Functie	Milieucat.	Richtafstand	Afstand tot plangebied
De Knip 2	Voetbalvereniging	3.1	50 meter	55 meter
Oostindie 24	Bed & Breakfast	1	10 meter	280 meter
Hyacint 1	Tandarts	1	10 meter	240 meter

Aan de gestelde richtafstanden uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” wordt voldaan. Zodoende zijn er geen nadelige effecten op het plangebied te verwachten of worden bestaande bedrijven gehinderd in de bedrijfsvoering naar aanleiding van de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is, moet tenminste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

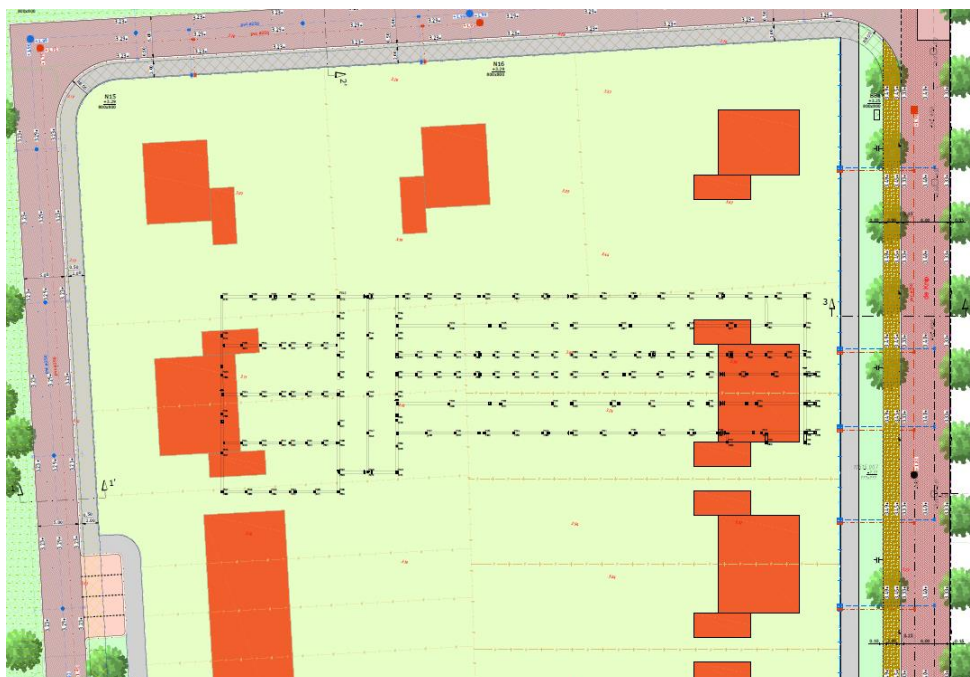
Vanaf 1 oktober 2019 is het tevens verplicht de PFAS-waarde in de bodem te onderzoeken, voordat gestart kan worden met grondverzet en/of kavelverkoop. PFAS is de verzamelnaam voor de stoffen PFOA, PFOS en GenX en wordt gezien als een zeer zorgwekkende stof (ZZS). Deze verplichting houdt in dat er geen grond vervoerd mag worden als de PFAS-waarde niet bekend is.

Onderzoek

In het kader van het thans vigerend bestemmingsplan is de bodemkwaliteit verscheidene malen onderzocht. Op enkele locaties heeft nader bodemonderzoek plaatsgevonden naar asbest en naar de waterbodem. Er heeft tevens een sanering plaatsgevonden. De bodemkwaliteit wordt derhalve voldoende geacht. Binnen het plangebied van het vigerend bestemmingsplan wordt een gesloten grondbalans gevoerd, wat inhoudt dat alle uitkomende grond binnen het plangebied wordt hergebruikt en er zo min mogelijk grond van buiten wordt aangevoerd. Daarnaast is bekend dat bodemonderzoek binnen Oostindie aangeeft dat de PFAS waarde niet wordt overschreden.

Aangezien er sinds de vaststelling van het vigerend bestemmingsplan geen verontreinigde activiteiten binnen het plangebied hebben plaatsgevonden, lijkt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op dit punt gewaarborgd. Een verkennend bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Onder het schoolgebouw zijn diverse heipalen aanwezig. Deze palen blijven deels in de grond behouden. In de onderstaande afbeelding is de ligging van de heipalen af te lezen.



Heipalen onder schoolgebouw

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen. Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als "het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijk stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. De verbonden risico's moeten beperkt blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Bevi is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver benden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Onderzoek

Voor het vigerend bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de externe veiligheid. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in het plangebied van het vigerend bestemmingsplan aanwezig. Ten noorden van het plangebied bevinden zich wel een aantal risicovolle inrichtingen, maar op het gebied van externe veiligheid is geconstateerd dat het risico met betrekking tot plaatsgebonden - en groepsrisico verantwoord is.

Daarnaast is onderzoek uitgevoerd naar het vervoer van gevaarlijke stoffen en de weg N979 en ook voor deze twee punten is geconstateerd dat het risico met betrekking tot plaatsgebonden - en groepsrisico verantwoord is. Ten slotte is in het kader van externe veiligheid onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van kabels en leidingen en deze blijken niet aanwezig te zijn in het plangebied van het vigerend bestemmingsplan

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Geluidsaspecten

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op basis van een goed woon- en leefklimaat. In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermd tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai.

Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: “terreinen behorende bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen. Hotels, recreatiewoningen en kantoren zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wgh.

Geluid beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving. In de Wgh worden daarom eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone langs bestaande infrastructuur.

Onderzoek

Voor het vigerend bestemmingsplan is onderzoek verricht naar geluidshinder. In of nabij het plangebied ligt geen zonering industrie of een spoorweg. De wegen in de omgeving van het plangebied betreffen 30 km/uur wegen met een lage verkeersintensiteit. Vanuit de Wet geluidhinder is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken.

Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Conclusie

Er zijn voor zover bekend geen kabels en/of leidingen gelegen in het plangebied die een planologische bescherming vereisen. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleid

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreinigingen, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarde voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregelen van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling 'Niet in betekende mate' (Regeling NIBM) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- Woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- Kantoorlocaties met een vloeroppervlakte van minder dan 100.000 m²;
- Projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarden voor stikstofdepositie of fijnstof bedragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Onderzoek

Onderhavig woningbouwproject ligt ruimt onder de grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling draagt derhalve 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wn), die per 1 januari 2017 in werking is getreden, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genaamd, is het Nederlandse natuurnetwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving, die met ingang van de Wn niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;

- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid hiervoor verantwoordelijk.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europees-Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

De provincies hebben, zoals eerder aangegeven, de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen, of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Veel provincies hebben Nationale Landschappen (sinds 2011 geen onderdeel meer van nationaal beleid) in hun provinciale beleid opgenomen.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees Netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Wat betreft gebiedsbescherming, vervalt de bescherming van de Beschermde natuurmonumenten. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en houden dus indirect wel bescherming, zij het niet in dezelfde mate. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door een desbetreffende minister worden toegevoegd aan Natura 2000-gebieden.

Verder is er voor Natura 2000-gebieden weinig veranderd. De bescherming van deze gebieden is namelijk gebaseerd op internationale verplichtingen en die zijn met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming niet veranderd. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings-)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wn wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Beschermde soorten

Met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming is de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wn niet meer en andersom. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes:

- Vogels: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wn). Verder nemen de meeste provincies de onder de Wet natuurbescherming benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- Internationaal beschermde soorten: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wn).
- Overige beschermde soorten: soorten genoemd in de bijlagen bij de Wn, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wn). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder Wn niet meer is beschermd).

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die niet in de bijlagen van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Quickscan natuurwetgeving

Voor het vigerend bestemmingsplan is reeds een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat het plangebied van het vigerend bestemmingsplan een lage natuurwaarde heeft en van weinig belang is voor beschermde plant- en diersoorten. Van een negatief effect van de voorgenomen ingreep op de flora en fauna in het plangebied is dan ook nauwelijks sprake.

Ten aanzien van de sloop van het schoolgebouw is in mei 2020 een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd (bijlage). Op basis van de quickscan zijn met betrekking tot de aanwezigheid van beschermde flora en fauna de volgende conclusies te trekken:

- In het plangebied is geen geschikt broedbiotoop aanwezig voor jaarrond beschermde Vogelrichtlijnsoorten;
- Rond het plangebied is geschikt broedbiotoop voor categorie 5 vogelsoorten aanwezig;
- Rond het plangebied is geschikt broedbiotoop voor algemene broedvogels aanwezig;
- De gebouwen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.

Nader onderzoek is niet noodzakelijk voor de sloop van het schoolgebouw.

Om negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden op de aanwezige broedvogels te voorkomen, dient te worden gewerkt buiten het broedseizoen (buiten de periode half maart t/m half juli).

Voor nationaal beschermde soorten geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat schade aan wilde planten en dieren zoveel, als redelijkerwijs mogelijk is, wordt voorkomen. Dit kan door het rooien van de struiken in één richting uit te voeren, zodat eventuele grondgebonden zoogdieren zelfstandig het gebied kunnen verlaten.

Op basis van de quickscan blijkt dat er geen ontheffing op de Wet natuurbescherming nodig is.

Conclusie

Door naleving van bovengenoemde maatregelen vormt het aspect natuurwetgeving geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Kwartier

Onderzoek

Met behulp van de Aerius calculator 2019 is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden (bijlage). Uit de berekening is de volgende conclusie naar voren gekomen.

Met betrekking tot de realisatie van 17 woningen in Leek (gemeente Westerkwartier) zijn zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase **geen** rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden berekend. Voor dit planvoornemen is geen natuurvergunning vereist.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Water

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. De 'Watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een ruimtelijk plan een waterparagraaf te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is zorg te dragen dat de wateraspecten goed belicht en expliciet betrokken worden in de besluitvorming van een ruimtelijk plan.

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen (zie bijlage). In het kader van de normale procedure is de ontwikkeling voorgelegd aan waterschap Noorderzijlvest voor een wateradvies. Per mail van 13 november 2019 heeft het waterschap aangegeven dat dit plan invulling geeft aan eerdere plannen en geen aanleiding geeft tot het geven van een extra advies. Voor Oostindie is bijvoorbeeld de watercompensatie als gevolg van toename aan verharding al gecompenseerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de waterparagraaf bij de vorige bestemmingsplannen voor Oostindie is steeds het watersysteem in de gehele wijk Oostindie op hoofdlijnen beschreven. Naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Oostindie – De Hoven' (2016) is opnieuw voor geheel Oostindie de wateropgave integraal bepaald door J en L (2016).

Oorspronkelijke situatie Oostindie

Bodemopbouw

De maaiveldhoogte in het gebied varieert van circa NAP +4,00 m aan de zuidzijde tot NAP +1,00 aan de noordzijde. Het verloop van de maaiveldhoogte van zuid naar noord is over het algemeen geleidelijk. Op een aantal locaties zijn hoogtes of juist laagtes aanwezig. Met name aan de noordoostzijde, richting peilvlak 'De Leke', komen lage terreindelen voor. Hier daalt het maaiveld tot maximaal circa NAP +0,75 m (plaatselijke laagte).

Uit bodemonderzoek blijkt dat de eerste tot 1 tot 2 meter van de bodem bestaan uit zandgrond met veen- of leemlaagjes. De veenlaagjes worden vooral langs de oost-, zuid- en westrand aangetroffen. Langs de noordrand is het zandpakket relatief dik. Onder deze zandige deklaag bevindt zich een slecht doorlatende laag keileem.

Grondwaterstanden

Het gebied heeft grotendeels grondwatertrap (Gt) V (GHG <40, GLG > 120). Enkele kleine delen in het zuidoosten en noordwesten hebben grondwatertrap III (GHG <40, GLG 80 -120). In het 'Waterhuishoudings- en rioleringsplan Oostindie 2015' is benoemd dat ten tijde van het bodemonderzoek freatisch grondwaterstanden zijn gemeten tussen NAP +0,6 m en NAP +3,1 m (0,2 tot 1,4 m beneden maaiveld). Daarbij is opgemerkt dat de waarnemingsperiode (18-03-2003) een relatief droge periode betrof. De stroming van het grondwater is vastgesteld in noordoostelijke richting.

Waterhuishouding

Aan de west- en noordzijde van de wijk Oostindie ligt het Leekster Hoofddiep. Het westelijke deel van het Leekster Hoofddiep had een zomerpeil van NAP +2,70 m en een winterpeil van NAP +2,50 m. Het oostelijke deel van Leekster Hoofddiep had een zomerpeil van NAP +0,70 m en een winterpeil van NAP +0,50 m. In het plangebied zelf waren voor de start van de aanleg twee verschillende peilgebieden.

In het zuidelijke deel werd in de huidige situatie een zomerpeil gehanteerd van NAP +1,86 m en een winterpeil van NAP +1,76 m. Het noordelijke deel had een zomerpeil van NAP +1,27 m en een winterpeil van NAP +1,17 m.

Het agrarisch gebied ten zuiden van Oostindie watert via Oostindie af. Het water van Oostindie en het achterliggend gebied komt in het Leekster Hoofddiep terecht. Een uitzondering vormt het meest noordoostelijke deel van Oostindie. Dit deel watert via een afzonderlijk systeem van watergangen en duikers af in oostelijke richting 't Piepke en vervolgens het Leeksterhoofddiep beneden de stuw Leek. Het zomer- en winterpeil in 't Piepke zijn NAP +0,60 m en NAP +0,50 m.

Water in de toekomstige wijk

Veel water

Binnen de wijk Oostindie is veel oppervlaktewater opgenomen. Via het watersysteem van Oostindie stroomt water uit het agrarisch gebied (ca. 85 ha) naar het noordoosten. Het komt vaak voor dat dit soort water veel nutriënten (voedingsstoffen) bevat, wat een ongunstig effect heeft op de waterkwaliteit. Uit metingen van de afgelopen jaren blijkt dat hier niet het geval te zijn.

Daarnaast is er een inlaatvoorziening aangelegd in de noordwestelijke hoek van de wijk. Vanaf hier kan water worden ingelaten uit het westelijke deel van Leekster Hoofddiep. Dit relatief voedselrijke water wordt door een helofytenfilter geleid zodat het schoon de wijk bereikt. Dit helofytenfilter is in de eerste planfase aangelegd en is functioneel.

Waterpeil

De afwatering van het plangebied verloopt, conform het hoogteverloop van het maaiveld, in noordoostelijke richting. Door het plaatsen van stuwen wordt water zoveel mogelijk in het gebied vastgehouden. De afwatering vindt plaats op het Leekster Hoofddiep en via 't Piepke, op de zelfde locatie als in de oorspronkelijk situatie. De afvoer via 't Piepke wordt hierbij zo klein mogelijk gehouden.

De waterpeilen in het gebied zijn afgestemd op de bestaande maaiveldhoogten zodat de hoeveelheid grondverzet beperkt kon blijven. De volgende waterpeilen zijn in Oostindie gehanteerd:

- Zuiveringsmoersas, NAP +2,45 m;
- Zuidelijk gebied, gemiddeld tussen NAP +1,9 m en NAP +2,2 m;
- Het Buiten, NAP +2,25 m;
- Westelijk en centrale deel Oostindie, NAP +1,9 m (grootste gebied);
- Oostelijk deel (de Hoven), NAP +1,2 m;
- Noordoostzijde de Hoven (De Leke), NAP -0,71 m;
- Noordzijde de Hoven (Hoge Lek), NAP +0,41 m;
- Noordrand van de Hoven (Roomsterweg), NAP +0,9 m;

Peilveranderingen worden doorgevoerd op het moment dat de herinrichting van het betreffende gebied voor een groot deel gereed is. Het waterschap gaat in principe akkoord met bovenstaande peilen. De exacte locatie van de peilgrenzen wordt bij de detailuitwerking van het bouw- en woonrijp maken bepaald.

Om de vereiste drooglegging van 1,3 m in de woongebieden te bereiken is alleen lokaal ophoging nodig. Grond dat vrijkomt bij het graven van watergangen wordt voor deze ophogingen gebruikt. Gestreefd wordt naar een gesloten grondbalans door de vrijkomende grond zoveel mogelijk in het plangebied te herbestemmen.

Het waterschap heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oostindie – De Hoven (2016)' de eis gesteld dat de afvoer van peilvak 'De Leke' niet verder mag worden belast. Voor de wateropgave betekent dit, dat de waterpartijen in het peilvak -0,71 m niet als waterberging of afvoermogelijkheid voor De Hoven mogen worden gebruikt.

De bestaande bebouwing in het noordoosten blijft op dezelfde wijze afwateren als in de huidige situatie; dus via bestaande watergangen en duikers ('t Piepke).

Vasthouden van water

Het vasthouden van water is een belangrijk uitgangspunt in het huidige Nederlandse waterbeleid. Dit betekent dat neerslag niet versneld via de riolering of watergangen uit het gebied wordt afgevoerd, maar dat neerslag, voor zover mogelijk, in het gebied wordt vastgehouden. Hierdoor wordt wateroverlast in de omgeving voorkomen en wordt verdroging tegengegaan. In het algemeen is vasthouden van water mogelijk door water in de bodem te infiltreren of te bergen in het lokale oppervlaktewatersysteem.

Vanwege de aanwezige keileemlaag is infiltratie in de bodem hier niet mogelijk. Omdat een aanzien deel van de wijk water is, zijn er echter voldoende mogelijkheden om water binnen het watersysteem vast te houden.

Het vasthouden van water vindt in elk van de peilvakken plaats. De afvoeren van het ene naar het andere peilvak verlopen via stuwen met een beperkte afvoercapaciteit. Als harde randvoorwaarde van het waterschap geldt dat niet meer dan 1,33 l/s/ha (gelijk aan de afvoer van landelijk gebied) naar het Leekster Hoofddiep wordt afgevoerd. Voor het 265 ha grote afwateringsgebied komt dit neer op een maximale afvoer van 0,35 m³/s.

Met behulp van waterhuishoudkundige modelberekeningen wordt gecontroleerd of de afvoeren tot dit niveau kunnen worden beperkt. Uitgangspunt voor de berekeningen is een maximale peilstijging van de waterstanden bij een bui die eens in de 10 jaar valt van maximaal 0,4 m. Bij een bui met een herhalingskans van eens per 100 jaar wordt een peilstijging tot aan het laagste maaiveld geaccepteerd.

Water en recreatie

Het water in Oostindie heeft ook een recreatieve functie. Bredere watergangen met grote duikers en een centrale plas maken kanoën goed mogelijk. In het plan zijn zo min mogelijk stuwen en duikers opgenomen. Waar toch belemmering aanwezig zijn, worden mogelijkheden geschapen voor in- en uitstappen (kanodoorvaarbare duikers, steigerconstructies bij stuwen). Het water heeft geen zwemwaterkwaliteit.

Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit in het bestemmingsplan te kunnen garanderen is in de noordwesthoek van de wijk een helofytenfilter aangelegd. Deze zorgt voor de zuivering van het water dat wordt ingelaten uit het Leeksterhoofddiep. Volgens de oorspronkelijke plannen moet er nog een tweede helofytenfilter worden aangelegd. Deze was gepland aan de zuidzijde en had als doel het zuiveren van het water dat vanuit het landelijk gebied het bestemmingsplan binnenstroomt.

In de periode januari 2004 tot en met december 2013 is de waterkwaliteit op 3 punten binnen het bestemmingsplan gemonitord. Het betreft de volgende drie punten:

1. De hoofdwatgang aan de zuidkant van het plan. Bij dit meetpunt stroomt het water vanuit het landelijk gebied het bestemmingsplan in.
2. Het petgat bij het noordwestelijk gelegen helofytenfilter. Dit is het lozingspunt van het helofytenfilter.
3. Het lozingspunt op het Leeksterhoofddiep. Dit is het punt waar het water het bestemmingsplan weer verlaat.

Uit de meetgegevens blijkt dat de waterkwaliteit binnen de plangrenzen goed is. Het water bij meetpunt 1 heeft een kwaliteit die acceptabel is voor stedelijk water. Het water bij meetpunt 2 en 3 is van uitstekende kwaliteit. Uit de meetgegevens blijkt geen noodzaak voor het aanleggen van een tweede helofytenfilter zoals oorspronkelijk het plan was.

Met het waterschap is overeengekomen dat het tweede filter niet zal worden aangelegd.

In Oostindie zelf worden ook maatregelen genomen voor een goede waterkwaliteit:

- vasthouden van schoon afstromend water van verharde oppervlakken;
- natuurvriendelijke inrichting van een aanzienlijk deel van de oevers;
- door de afvoer van het afvalwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) wordt het lokale oppervlaktewater zo min mogelijk belast met verontreinigingen. Aan de andere kant wordt door het gekozen rioolstelsel de ongewenste belasting van de RWZI met schoon regenwater zoveel mogelijk beperkt.

Effecten op de omgeving

In het algemeen kan de inrichting van een nieuwe woonwijk negatieve effecten hebben op zowel het grond- als het oppervlaktewater. Er kan hierbij sprake zijn van effecten op zowel de waterhuishouding als de waterkwaliteit. Door afstemming met de waterbeheerder moet dit zoveel mogelijk worden voorkomen (doelstelling watertoets). De ontwikkeling van Oostindie zal dergelijke negatieve effecten niet hebben. In onderstaand overzicht wordt dit puntsgewijs onderbouwd:

- waterhuishouding: Er kan sprake zijn van een negatieve invloed indien na hevige regenbuien veel water naar de omgeving wordt afgevoerd. Ook kan sprake zijn van een negatieve invloed indien 's zomers grote hoeveelheden water nodig zijn voor handhaving van het waterpeil.
In Oostindie doen beide situaties zich niet voor omdat water in het gebied wordt vastgehouden en omdat een watersysteem met voldoende buffer aanwezig is. De belasting van het watersysteem op de omgeving is dus beperkt (zowel de afvoer in natte perioden als de aanvoer in droge perioden) en heeft geen negatieve gevolgen.
- oppervlaktewaterkwaliteit: Door het helofytenfilter en de natuurvriendelijke oeverinrichting zal de waterkwaliteit beter zijn dan in de omgeving. Omdat het wateroverschot geleidelijk naar de omgeving wordt afgevoerd is er sprake van de aanvoer van water van relatief goede kwaliteit. In dit opzicht heeft Oostindie dus een positief effect op de waterkwaliteit. De gescheiden afvoer van regen- en afvalwater zorgt er voor dat geen verdund afvalwater in het oppervlaktewater terechtkomt.
- grondwaterbeheer: De inrichting van een nieuwbouwwijk kan gevolgen hebben voor het grondwater in de omgeving (verdroging of vernatting). De effecten van Oostindie zullen echter tot een minimum beperkt zijn. Ten eerste zijn de oppervlaktewaterpeilen afgestemd op de maaiveldhoogten. Hiervoor worden verschillende peilvakken geïnstalleerd. Daarnaast is het van belang dat de nieuwe watergangen geen grote hoeveelheden kwel water uit de diepere bodem aantrekken. Uit de uitgevoerde boringen blijkt dat de bodem tot 4 m – mv uit slecht tot matig doorlatend materiaal als keileem, (pot)klei en fijn siltig zand bestaat. Aangezien de bodem van de watergangen op 2,5 tot 3 m beneden het huidige maaiveld komt te liggen, wordt de scheidende laag niet doorsneden. Verdroging door direct contact met het onderliggende watervoerende pakket treedt daarom niet op.

- grondwaterkwaliteit: gezien de geplande activiteiten in het gebied (wonen) en de aanleg van een gescheiden rioolstelsel is geen sprake van negatieve invloed op de grondwaterkwaliteit.

Hemelwater en riolering

Regenwater dat op het verharde oppervlak valt, zal door middel van regenwaterriolen worden afgevoerd naar het oppervlaktewater en hier worden vastgehouden. Verhardingen die grenzen aan het oppervlaktewater kunnen hier rechtstreeks naar afwateren. Voor wegen en daken op grotere afstand kan de afvoer richting oppervlaktewater plaatsvinden via een ondergronds stelsel van buizen.

Afvalwater

Huishoudelijk afvalwater van wordt via een vuilwaterriool (dwa) afgevoerd naar het hoofdrioolgemaal van Oostindie aan de Houtsingel. Vanaf hier wordt het afvalwater verpompt naar de RWZI Leek.

Beheer en onderhoud

Tussen gemeente en waterschap zijn afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van het water. De taakverdeling is als volgt:

- het waterschap zorgt voor beheer en onderhoud van de hoofdwatgangen; dit betreft de watgang vanaf het zuidelijk gelegen agrarisch gebied tot aan het Leekster Hoofddiep en de aangelegde zijtak in westelijke richting (langs de Watersingel);
- de gemeente zorgt voor het beheer en onderhoud van de overige watgangen;
- waar particulier terrein grenst aan open water, zorgt de eigenaar voor het onderhoud van de oevers inclusief beschoeiing.

Het laatste punt dient in de koopakte van de kavels te worden opgenomen. Verder wordt water zodanig bestemd dat voldoende berging en afwatering altijd gegarandeerd blijven. Voor hoofdwatgangen is dit volgens notitie Stedelijk water verplicht. Dit wordt ook zoveel mogelijk gedaan voor niet-hoofdwatgangen.

Het is van belang de afspraken over beheer, onderhoud en de profielen van de watgangen schriftelijk vast te leggen. Aandachtspunten hierbij zijn onder andere dat versmalling van watgangen niet is toegestaan (dus geen particuliere steigers in het water) en dat bij de taluds een minimaal profiel moet worden gehandhaafd (bijvoorbeeld niet steiler dan 1:2 of 1:3 bij oevers op particulier terrein). Deze voorschriften moeten van toepassing blijven bij de verkoop van woningen.

5.11 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. 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.

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

In D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit ‘stedelijke ontwikkeling’ opgenomen. Dit betreft ‘de aanleg, de wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2 in Bijlage II van het Besluit bedragen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen.

Het plan voorziet in maximaal 17 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 12.745 m². De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage.

De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

In dit kader is een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Oostindie – Appelboom – De Knip opgesteld (bijlage, Ordito, oktober 2019).

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht verkregen in de milieugevolgen van het project. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie en de kenmerken van de effecten, kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel 'wijze van meten' licht toe hoe de benoemde maatvoering gemeten moet worden.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere de maximale bebouwingshoogte bepaald.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.
4. *Slotregel*, in de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke gebruikt moet worden om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De groenstroken, meeste bermen, houtsingels, oevers en aangelegde parken in de wijk Oostindie hebben de bestemming 'Groen' gekregen. De gronden zijn bestemd voor groen, paden, water, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen.

Artikel 4 Verkeer – Verblijf

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' zijn de wegen met een daar geldende snelheidsregime van 30 km/uur in het plan opgenomen. Verder vallen binnen deze bestemmingen de openbare ruimten, bruggen voor autoverkeer, water, parkeervoorzieningen en eventuele groenvoorzieningen.

Artikel 5 Wonen – 7

Op gronden met de bestemming 'Wonen - 7' zijn woningen toegestaan en met wonen verenigbare functies. Binnen deze bestemming zijn tevens parkeervoorzieningen, woonstraten en buurtontsluitingen, fiets- en wandelpaden en trottoirs, water, erven en tuinen, groen-, speel- en nutsvoorzieningen toegestaan.

Per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan tot een maximum van 50% van het bouwperceel. De bouwhoogte en goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 9,5 meter respectievelijk 6 meter bedragen. Voor aan- en uitbouw en bijgebouwen geldt de algemene bijgebouwenregeling. Garages dienen op een afstand van tenminste 5 meter uit de voorgevelrooilijn te worden gebouwd. De overige aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van een hoofdgebouw te worden gebouwd. De bouwhoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer dan 5,5 meter bedragen en de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

In deze bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden meer dan 70 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen te bouwen, tot een maximum van 100 m² bij bouwpercelen onder de 600 m² en tot een maximum van 150 m² bij een bouwperceel van boven de 600 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti – dubbelteregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen, dakopbouwen en meetverschillen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels zijn verschillende regels opgenomen waarmee afgeweken kan worden van de bestemmingsregels.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn de algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 12 Slotregel

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. Deze planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: bestemmingsplan 'Oostindie – Appelboom – De Knip'.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Voor de gehele wijk Oostindie, inclusief het plangebied, wordt de grondexploitatie jaarlijks door de gemeenteraad geactualiseerd. Het kostenverhaal wordt daarmee gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig bestemmingsplan is ervoor gekozen om de voorontwerpfase over te slaan en direct te starten met de formele procedure op basis van een ontwerpbestemmingsplan. Het plan wordt conform de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in de versie van ontwerp gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd. In die periode is het mogelijk om zienswijzen over het plan in te dienen.

Het ontwerpplan wordt in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest. Tevens wordt de Veiligheidsregio Groningen in de gelegenheid gesteld een advies uit te brengen op het thema externe veiligheid en geluid.

Zienswijzen worden beoordeeld en al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. Het (al dan niet gewijzigde) bestemmingsplan wordt vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tot slot is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State