

Bestemmingsplan **Sintmaheerdt – Voormalig zorgterrein**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Januari 2024

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

BESTEMMINGSPLAN SINTMAHEERDT – VOORMALIG ZORGTERREIN

Plannaam: Sintmaheerdt – Voormalig zorgterrein
Plantype: Bestemmingsplan
Imrocode: NL.IMRO.1969.BPTB23HERS1-VA01
Datum: Januari 2024
Status: Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME EN STRIJDIGHEID	5
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJK- FUNCTIONELE STRUCTUUR WIJK SINTMAHEERDT	8
2.2	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	26
5.2	BODEMKWALITEIT	27
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	30
5.5	MILIEUZONERING	31
5.6	ECOLOGIE	33
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	39
6.1	VIGEREND BELEID	39
6.2	WATERPARAGRAAF	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	43
7.1	INLEIDING	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	48
9.1	VOOROVERLEG	48
9.2	INSPRAAK	48
9.3	ZIENSWIJZEN	48
BIJLAGEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN		49

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het verleden was zorginstelling De Zijlen gevestigd in de wijk Sintmaheerdt in Tolbert. De destijds aanwezige bebouwing van de zorginstelling voldeed niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen ten aanzien van privacy, duurzaamheid en vermaatschappelijking van de zorg. Daarom diende het gehele terrein te worden geherstructureerd, waarbij sprake is van verdere vervlechting van de zorgfuncties met de bestaande woonwijk. Hiermee zou de zorginstelling meer onderdeel uit gaan maken van de buurt en de samenleving. Naast de zorgenheden werd er ook ruimte gecreëerd voor reguliere eengezinswoningen.

In het kader van de herstructureringsopgave is eind 2009 het destijds opgestelde stedenbouwkundig ontwerp juridisch-planologisch doorvertaald in bestemmingsplan "Sintmaheerdt". In de loop der tijd is de gewenste ontwikkeling voor het plangebied gewijzigd, waardoor de gewenste herstructurering niet volledig meer paste binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom zijn in de afgelopen jaren verscheidene omgevingsvergunningen verleend en één bestemmingsplanherziening doorgevoerd om de gewenste ontwikkelingen gefaseerd mogelijk te maken.

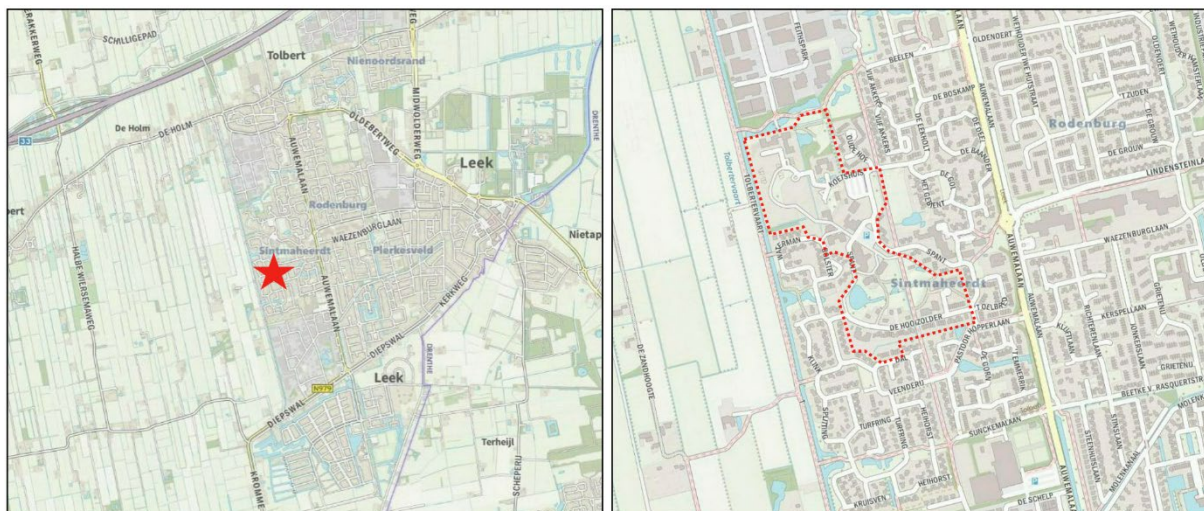
Momenteel is enkel voor het afrondende deel van fase 4 nog geen passend planologisch regime opgesteld. Fase 4 gaat uit van de bouw van vier vrijstaande woningen. Voor deze ontwikkeling ontbreken in het huidige planologische regime de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Dit bestemmingsplan voorziet enerzijds in een passend planologisch regime voor fase 4 en anderzijds voor een consoliderend passend planologisch regime voor de fases 1 tot 3. Dit bestemmingsplan biedt een passend planologisch kader, waarbij is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Opgemerkt dient te worden dat voor een deel van fase 4 (het MFC) voorafgaand aan het bestemmingsplantraject een omgevingsvergunningstraject is doorlopen. Inmiddels is het MFC gerealiseerd. Daarom is het MFC uitsluitend consoliderend meegenomen in dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt op het zorginstellingsterrein Sintmaheerdt te Tolbert in de gemeente Westerkwartier. Het plangebied ligt in het westen van de kern Tolbert. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Tolbert (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Sintmaheerdt – Herontwikkeling Sintmaheerdt, voormalig locatie De Zijlen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding met tekeningnummer NL.IMRO.1969.BPTB23HERS1-VA01 en een renvooi;
- regels met bijbehorende bijlagen.

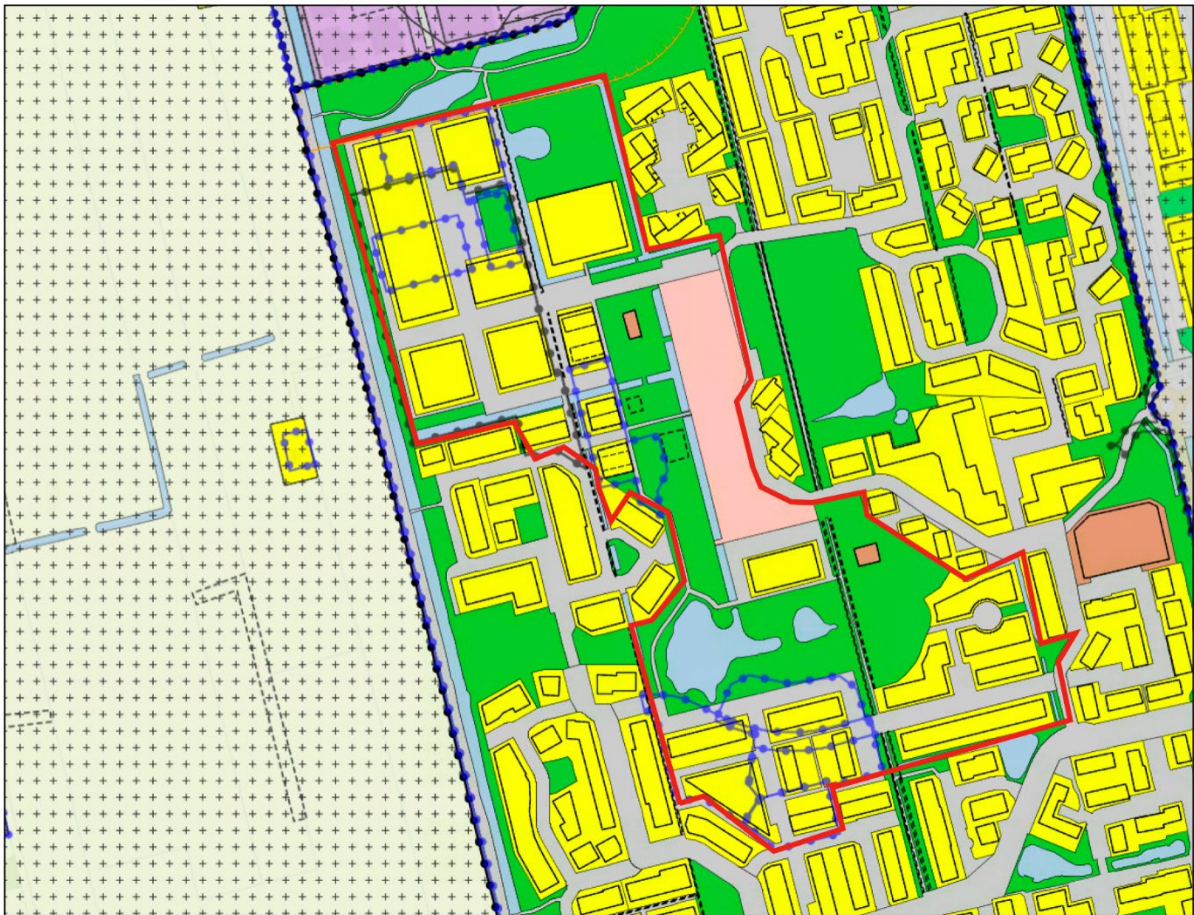
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden aangegeven. In de regels staan bepalingen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Bij het plan hoort een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en de daaraan ten grondslag liggende gedachte. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regime en strijdigheid

1.4.1 Huidig planologisch regime

De locatie ligt grotendeels binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Sintmaheerdt” van de gemeente Westerkwartier. Dit plan is vastgesteld op 16 december 2009. Daarnaast geldt ter plaatse van fase 3 gedeeltelijk het bestemmingsplan “Sintmaheerdt – woningbouwlocatie Spant 1 Tolbert”. Dit plan is vastgesteld op 14 januari 2020. Tevens zijn verscheidene deelfases van het project via omgevingsvergunningen mogelijk gemaakt, waarvan het merendeel op ruimtelijke plannen is gepubliceerd. In afbeelding 1.2 is het huidige planologisch regime weergegeven. Het plangebied is hierin aangegeven door middel van de rode belijning.

De gronden in het plangebied zijn bestemd met stedelijke functies, te weten woonfuncties, centrumfuncties, maatschappelijke functies, verkeer, groen en water. Ter plaatse van te behouden groen is een specifieke aanduiding opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Strijdigheid

Fase 1 tot en met 3

Het initiatief in het plangebied is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat bij het opstellen van het bestemmingsplan “Sintmaheerd” de verouderde stedenbouwkundige schets als uitgangspunt is gebruikt. In de afgelopen jaren zijn, zoals vermeld, verscheidene omgevingsvergunningen verleend en is voor een deel van fase 3 een bestemmingsplanherziening doorgevoerd. Vanwege het conserverend karakter wordt de huidige (planologische) situatie voor de fases 1 tot en met 3 middels voorliggend bestemmingsplan opnieuw vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden in principe niet mogelijk gemaakt. Wel zijn de wijzigingen die tussentijds hebben plaatsgevonden, bijvoorbeeld als gevolg van een verleende ontheffing/vrijstelling/afwijking of (omgevings-)vergunning, meegenomen in dit bestemmingsplan.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zullen de bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen en de daarin opgenomen bestemmingen en voorwaarden komen te vervallen en worden vervangen door het nieuwe planologisch kader.

Fase 4

In fase 4 wordt uitgegaan van de realisatie van vier vrijstaande woningen met bijbehorende voorzieningen en infrastructuur. De vier woningen zijn beoogd ter plaatse van gronden waar de bestemming ‘Centrum – Uit te werken’ geldt. Binnen deze bestemming ontbreken de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het MFC (ook deel van fase 4) is al gerealiseerd.

Samenvattend

De gemeente Westerkwartier is bereid om de nieuwe ontwikkeling (fase 4) middels een bestemmingsplanherziening mogelijk te maken en is tevens bereid een consoliderend regime voor fase 1 tot

en met 3 op te stellen. Voorliggend bestemmingsplan toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de gewenste ontwikkeling.

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

In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue en in hoofdstuk 6 wordt in gegaan op het aspect water.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijk- functionele structuur wijk Sintmaheerd

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

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

De wijk Sintmaheerd bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. Op enkele locaties zijn gestapelde woonvormen gerealiseerd. Tussen de woonbebouwing is het instellingsterrein van De Zijlen gelegen. In de diverse gebouwen verspreid over het terrein worden circa 144 cliënten met een verstandelijke beperking gehuisvest. Naast de zorgenheden zijn op het terrein tevens ondersteunende voorzieningen aanwezig.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarop het plangebied (rode kader).



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van de wijk Sintmaheerd (Bron: Provincie Groningen)

2.2 Het plangebied

Het plangebied betreft het voormalig zorginstellingsterrein van De Zijlen. Dit terrein ligt centraal in de wijk Sintmaheerd, in het westen van de kern Tolbert.

Binnen het plangebied was voorheen een cluster van bebouwing met zorgenheden en bijbehorende voorzieningen aanwezig. Deze bebouwing was aangesloten op de interne wegenstructuur van het

instellingsterrein. Middels fiets- en voetpaden staat deze wegenstructuur in verbinding met omliggende woonstraten. Een groot deel van dit complex is inmiddels herontwikkeld met woningbouw in combinatie met zorgfuncties. In afbeelding 2.1 is de herontwikkeling zichtbaar. Op een aantal plaatsen is de herontwikkeling afgerond (fase 1 en 2). Op andere plaatsen is de herontwikkeling in gang gezet of nog in de opstartfase (fase 3). De gronden ter plaatse van fase 4 zijn deels bebouwd met (te slopen) voormalige zorggebouwen, deels verhard en deels groen ingericht. Het plangebied heeft een groen karakter, vanwege de vele opgaande beplanting aan de randen.

Het plangebied wordt begrensd door agrarische gebieden ten westen, een bedrijventerrein aan de noordzijde en woonwijken aan de oost- en zuidzijde. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

In het geldend bestemmingsplan 'Sintmaheerdt' is uitgegaan van de herontwikkeling van het instellingsterrein van De Zijlen. In het bestemmingsplan is het eindbeeld van 102 reguliere woningen en 120 zorgeenheden opgenomen. Door een herijking van het marktonderzoek zijn de plannen destijds enigszins gewijzigd en is onder meer het aantal te realiseren reguliere woningen verlaagd naar 92.

In de afgelopen jaren is het plan meerdere keren in beperkte mate aangepast en zijn hiertoe verscheidene omgevingsvergunning verleend en is een herziening van het bestemmingsplan doorgevoerd (voor één deel van het totale gebied). Op dit moment dient uitsluitend voor fase 4 een passend planologisch regime te worden opgesteld. Daarnaast is het wenselijk om voor de (planologisch) afgeronde fases een consoliderend bestemmingsplan op te stellen.

Dit bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter. Dit betekent dat het plan ten aanzien van de bestaande 'stedelijke functies' is gericht op het 'conserveren' of 'beheren' van de bestaande situatie in het plangebied. Het bestemmingsplan maakt voor de fases 1 tot en met 3 geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die nog niet vervat zijn in een vastgesteld bestemmingsplan of een omgevingsvergunning. Wijzigingen die tussentijds hebben plaatsgevonden, bijvoorbeeld doordat hiervoor van het geldend bestemmingsplan is afgeweken, zijn wel meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Overigens betekent het 'conserveren' of 'beheren' niet dat het op te stellen bestemmingsplan geen enkele ontwikkeling mogelijk maakt. Kleinschalige ontwikkelingen blijven wel mogelijk. Het zal dan bijvoorbeeld gaan om het bieden van mogelijkheden om op ondergeschikte delen af te wijken van bouw- en gebruiksregels, in lijn met de mogelijkheden voor andere stedelijke functies binnen de bestemmingsplannen van de gemeente Westerkwartier.

Hierna wordt separaat op beide onderdelen van dit bestemmingsplan ingegaan.

3.1.2 Sintmaheerdt fase 1 tot en met 3

Zoals vermeld zijn voor fases 1 tot en met 3 verscheidene omgevingsvergunningen verleend en is het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Sintmaheerdt' gedeeltelijk herzien. Hierna wordt inhoudelijk aangegeven waar de fases uit bestaan:

- Fase 1: realisatie van twee woon-zorgcomplexen met 24 wooneenheden per complex en 23 grondgebonden woningen;
- Fase 2: realisatie van een woon-zorgcomplex met 24 wooneenheden en 26 grondgebonden woningen;
- Fase 3: realisatie van twee woon-zorgcomplexen met 24 wooneenheden per complex en 40 grondgebonden woningen.

Oorspronkelijk bestond fase 4 tevens uit de realisatie van een Multifunctioneel Centrum (MFC). Deze is echter reeds gerealiseerd, waardoor fase 4 nu enkel ziet op de realisatie van vier woningen.

Tot slot wordt vermeld dat er in fase 1 en fase 3 enkele maatschappelijke functies en enkele woon-zorgcomplexen gerealiseerd zijn die wel passend zijn binnen het geldende bestemmingsplan "Sintmaheerdt". Het betreffen de op de volgende afbeelding wit en oranje gearceerde gebouwen. Ook deze worden consoliderend bestemd in dit plan. Wel zijn de regelingen geactualiseerd naar RO-standaarden. In afbeelding 3.1 is een overzichtstekening van de fases 1 tot en met 4 weergegeven. Hierin is het nieuwe ontwerp van de vier woningen nog niet weergegeven.



Afbeelding 3.1 Fasering van de ontwikkeling van Sintmaheerdt (Bron: OD205)

3.1.3 Sintmaheerdt fase 4

Algemeen/woningen

In fase 4 gaat de ontwikkeling uit van de realisatie van vier vrijstaande woningen in een verder overwegend groene omgeving. Momenteel staan er in het plangebied verscheidene gebouwen, die worden gesloopt. Het gaat om twee gebouwen met een oppervlakte van circa 2.600 m². De herinvulling van het gebied met vier woningen en een kleiner bouwvolume, waarbij het openbaar groen wordt vergroot, draagt bij aan de beoogde kwaliteit van het gebied.

De vier vrijstaande woningen komen ten zuiden van het MFC en zullen aansluiten op omliggende woningen, wat betekent dat ze een goot- en bouwhoogte zullen krijgen van maximaal 6 en 10 meter. De woningen worden centraal in het gebied aangelegd, nabij een aan te leggen waterplas. Het bijzondere aan de woningen is dat de voorgevel als het ware naar het water gekeerd is. Tussen de woningen en het water komt een terras.

In afbeelding 3.2 is een impressie van de gewenste ontwikkeling van fase 4 weergegeven. In afbeelding 3.3 is een plattegrond van de gewenste woningen opgenomen.



Afbeelding 3.2 Impressie gewenste indeling fase 4 (Bron: Olf ontwikkeling/Onix)



Afbeelding 3.3 Plattegrond gewenste woningen (Bron: Olf ontwikkeling/Onix)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling, evenals een eventuele toename van de verkeersgeneratie. Hiertoe wordt de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW aangehouden. Bij de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte wordt gerekend met een minimum een maximum, dit is de bandbreedte.

Voor de consoliderende ontwikkeling wordt gesteld dat er bij de destijds verleende of opgestelde omgevingsvergunning/bestemmingsplan de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie is berekend waaruit bleek dat deze aspecten geen belemmering vormen. Ten aanzien van het consoliderende deel wordt daar dan ook niet verder op ingegaan. Hierna wordt daarom uitsluitend ingegaan op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte van de ontwikkelingen in fase 4.

Voor de ontwikkelingen in fase 4 wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Bron: CBS)
- Gewenste functie: 'Koop, huis, vrijstaand'.

3.2.2 Verkeer

Op basis van de bovenstaande gegevens, zorgt een vrijstaande koopwoning voor 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Dit resulteert in totaal $4 \times 8,2 =$ afgerond 33 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Deze verkeersgeneratie kan eenvoudig afgewikkeld worden via de Spant in zuidelijke richting.

3.2.3 Parkeren

Voor de vier woningen geldt een parkeerbehoefte van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Hier zal op eigen terrein voldoende ruimte voor worden gerealiseerd.

Tot slot is in de regels van dit bestemmingsplan juridisch geborgd dat er voor de functies wordt voorzien in voldoende parkeerbehoefte.

3.2.4 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een

minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte), de voorloper van NOVI, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze Ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. De Ladder is alleen van toepassing als een plan een “nieuwe stedelijke ontwikkeling” mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke binnenstedelijke ontwikkelingen. De herontwikkeling van de locatie raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de NOVI. Hierna wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conserverende fases 1 tot en met 3

Ten aanzien van de ladder geldt voor de conserverende fases 1 tot en met 3 het volgende:

Een conserverende bestemming waarmee niet wordt voorzien in aanvullende bebouwing ten opzichte van het voorgaande onherroepelijke plan, is geen stedelijke ontwikkeling¹. Dat is ook het geval indien nog geen gebruik is gemaakt van de planologische mogelijkheden van het vorige plan. Onbenutte planologische mogelijkheden mogen in een nieuw plan worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro genoemde voorwaarden². Dat laat echter onverlet dat het bevoegde orgaan in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de vaststelling van het plan dient te beoordelen of de conserverende bestemming nog steeds een passende bestemming is³. Er is overigens ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien het conserverende bestemmingsplan gepaard gaat met een minimale wijziging van de positie en het oppervlak van het bestemmingsplanvlak⁴. Gelet op het vorenstaande, de wijze van bestemmen en het feit dat het nog steeds passende bestemmingen zijn, is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op fases 1 tot en met 3.

Fase 4

Ten aanzien van de ontwikkeling in fase 4 geldt het volgende ten aanzien van de ladder.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). In dit geval gaat het om de realisatie van vier woningen, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Overigens geldt ten aanzien van de woningen, dat er geen sprake is van een geheel nieuwe ontwikkeling. Het woningbouwprogramma is reeds vastgelegd in het bestemmingsplan 'Sintmaheerdt'. Vanwege gewijzigde inzichten ten aanzien van de infrastructuur en bouwlocaties van de zorgcomplexen en de locaties van de reguliere woningen is het geldende bestemmingsplan niet meer actueel en middels verscheidene procedures herzien. Hoewel de verhouding reguliere woning en zorgseenheid verandert, wordt met de voorgenomen ontwikkeling het in het bestemmingsplan 'Sintmaheerdt' vastgestelde aantal woningen niet vermeerderd. Sterker nog, het aantal woningen in de totale ontwikkeling (waar de voorgenomen ontwikkeling in dit bestemmingsplan onderdeel van uitmaakt) daalt. Er is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voorziet in de bouw van extra woningen.

Tot slot blijkt uit de woonvisie Westerkwartier 2020-2025, waarmee de provincie heeft ingestemd, dat er behoefte is aan de te realiseren woningen. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3.

¹ ABRvS 26 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1125, r.o. 6.1.

² ABRvS 2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:561, r.o. 7.4-7.5 en ABRvS 6.5-6.6.

³ ABRvS 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2062, r.o. 5.5 – 5.6.

⁴ ABRvS 17 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:370, r.o. 13.2

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid van de provincie Groningen is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2022

4.2.1.1 Algemeen

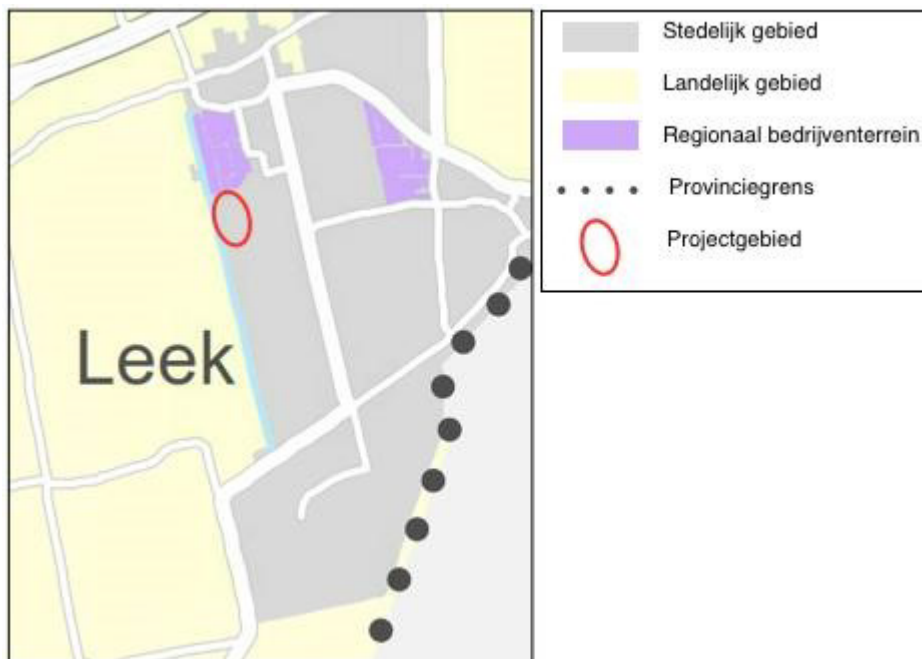
De Omgevingsvisie provincie Groningen 2022 is op 25 mei 2022 vastgesteld en bevat een integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Belangrijke onderwerpen in de Omgevingsvisie zijn het zorgen voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, het benutten van ontwikkelingsmogelijkheden, het beschermen van karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen en het bieden van ruimte voor ondernemerschap.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om samenhang te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Om dit te doen is al het provinciaal beleid in vijf thema's en elf provinciale 'belangen' geordend.

De thema's en belangen zijn:

- Ruimte
 1. Ruimtelijke kwaliteit
 2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
 3. Ruimte voor duurzame energie
 4. Vitale landbouw
- Natuur landschap
 5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
 6. Vergroten biodiversiteit
- Water
 7. Waterveiligheid
 8. Schoon en voldoende water
- Mobiliteit
 9. Bereikbaarheid
- Milieu
 10. Tegengaan milieuhinder
 11. Gebruik van de ondergrond

Met de Omgevingsvisie wil de provincie Groningen aansluiting vinden bij maatschappelijke ontwikkelingen en hier samen met anderen aan werken. De provincie ziet drie dominante ontwikkelingen, namelijk bevolkingsontwikkeling, de digitale revolutie en de energietransitie. Uit afbeelding 4.1 blijkt dat het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied.



Afbeelding 4.1 Uitsnede kaart thema 'ruimte' Omgevingsvisie provincie Groningen (Bron: provincie Groningen)

De ontwikkeling besloten in dit bestemmingsplan heeft binnen de zojuist benoemde thema's en belangen het meeste raakvlak met het thema 'Ruimte' en de belangen 'ruimtelijke kwaliteit' en 'aantrekkelijk vestigingsklimaat'.

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De provincie Groningen streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. Een hoge ruimtelijke kwaliteit is van belang om de provincie aantrekkelijk te laten blijven om te wonen, werken en recreëren. Het omgevingsbeleid wordt zoveel mogelijk gericht op het bieden van kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties.

Stedelijk gebied

Stedelijke ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk plaats te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Reden hiervoor is het behouden en versterken van het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dit is bepalend voor de identiteit van de provincie.

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. Bij de inpassing van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied en ruimtelijke ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied ondersteunt en adviseert de provincie de gemeenten.

4.2.1.3 Aantrekkelijk vestigingsklimaat

De provincie zet in op een leefbare omgeving, waar voldoende werk en dynamiek is. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat wordt gerealiseerd door samen met gemeenten te werken aan een goede structuur voor wonen, werken en opleiden.

Gemeenten zijn goed op de hoogte van lokale omstandigheden en zijn vaak goed in staat maatwerkoplossingen te vinden voor de vraagstukken die op hen afkomen. Vraagstukken op het gebied van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en detailhandelslocaties zijn vaak gemeentegrens overstijgend. Gemeenten krijgen voor deze onderwerpen meer verantwoordelijkheid. Om te voorkomen dat gemeenten

elkaar beconcurreren met een overaanbod vindt de provincie Groningen het belangrijk dat er in regionaal verband bij voorkeur integrale visies (structuurvisie, Omgevingsvisie of beleidsvisie) worden opgesteld. Daarbij moet worden voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zoals die is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De rol van de provincie is om gemeenten hierbij te faciliteren/ondersteunen.

Woningvoorraad

Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil met gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Hiervoor dienen gemeenten in regionaal verband een visie op te stellen. Bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Bij voorkeur maakt de visie deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel.

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie in de bijbehorende Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 vastgesteld. In de verordening is aangegeven waarmee gemeenten bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden. Voor dit plan is artikel 2.15.1 (Woningbouw) van de Omgevingsverordening van belang.

4.2.2.1 Artikel 2.15.1 (Woningbouw)

In artikel 2.15.1 (Woningbouw) van de Omgevingsverordening is, in overeenstemming met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening vastgesteld dat een bestemmingsplan alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen indien deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt. Hiervan kan worden afgeweken voor zover de woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met 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. Er kan ook worden aangesloten bij de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

4.2.3 Toetsing initiatief aan het provinciaal beleid

Dit bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van het nu nog geldend planologisch regime voor een deel van de wijk 'Sintmaheerdt' (deelgebied de Zijlen) en is conserverend van aard. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Ten aanzien van de woningen in fase 4 geldt dat deze op basis van het nu geldende regime reeds beoogd zijn, enkel past het niet meer binnen de stedenbouwkundige kaders. Daartoe is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt aangesloten op de beleidsuitgangspunten uit de provinciale Omgevingsvisie. Op een binnenstedelijke locatie wordt bestaande gedateerde (zorg)bebouwing gesloopt en worden nieuwe woningen gerealiseerd. Hierdoor vindt geen extra ruimtebeslag plaats buiten het stedelijk gebied.

Zoals vermeld, voorziet voorgenomen ontwikkeling planologisch gezien niet in het toevoegen van extra woningen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Sintmaheerdt'. In paragraaf 4.3 wordt aangegeven hoe de ontwikkeling past binnen de behoefte zoals die is verwoord in de Woonvisie Westerkwartier. Hiermee is de (regionale) overeenstemming ondervangen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de Provincie Groningen.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Leek - Roden

4.3.1.1 Algemeen

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

Na de samenvoeging van de gemeente Leek met de gemeenten Grootegast, Marum en Zuidhorn is deze structuurvisie voor wat betreft het grondgebied van de voormalige gemeente Leek nog steeds van toepassing.

De IGS is een uitwerking van de Regiovisie Groningen-Assen 2030 voor het gebied Leek-Roden. De IGS voorziet in een uitbreiding, transformatie en revitalisering van de dorpen Leek en Roden, en de kernen Zevenhuizen, Oostwold, Nietap, Tolbert en Nieuw-Roden binnen een landschappelijk raamwerk. De omvang van de opgave is uitgedrukt in een maximale hoeveelheid toe te voegen woningen van 5850, waarvan 1400 reeds gepland. Voor de werkgelegenheid is naast revitalisering een ruimte beschikbaar voor 20 ha regionaal georiënteerde bedrijvigheid bovenop 40 ha reeds in ontwikkeling genomen bedrijvigheid. De visie voorziet in een ruime opvangcapaciteit voor combinaties van wonen en werken op diverse locaties. Specifiek voor het gebied waar het plangebied binnenvalt is sprake van een woningbouwopgave van 800 tot 900 woningen.

Tolbert is onderdeel van een serie buurtschappen (kerspelen) die zijn ontstaan op de zandrug van Marum naar Groningen in de 12^e en 13^e eeuw. Op dit lint staan naast Tolbert andere buurtschappen zoals Midwolde, Lettelbert en Oostwold. Allen zijn gegroepeerd rond een eigen kerk. De ontwikkeling van bebouwing is voornamelijk langs het lint. Door de aanleg van de A7 en de forse uitbreiding van Leek is Tolbert wat verscholen komen te liggen. Opvallend is dat er aan de noordzijde van Leek en rondom Tolbert nog steeds een landelijke sfeer bestaat.

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



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

4.3.1.2 Kernwaarden ontwikkeling

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

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

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

Wonen

Hoofdaccent op ontwikkeling in Leek en Roden

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

Bescheiden versterking kleine kernen

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

Landschappelijke kwaliteit als basis voor wonen en werken

De bestaande landschappelijke kwaliteiten zullen worden benut als identiteitsdrager voor de verschillende te ontwikkelen woon- en werkmilieus. Het landschap heeft een sterke aanwezigheid en zorgt ervoor dat hierdoor de woonmilieus onderscheidend zijn onder andere: wonen tussen de houtsingels, wonen aan het landgoed, wonen in het bos.

Zowel ontwikkelen in het centrum als in het buitengebied

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

Ontwikkelingen met een kleine stedenbouwkundige korrel

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

4.3.1.3 Toetsing aan de Intergemeentelijke structuurvisie Leek - Roden

De complete herontwikkeling van het instellingsterrein is gefaseerd uitgevoerd. Inmiddels is alleen voor de laatste fase 4 nog geen planologisch regime opgesteld. Voorliggend plan voorziet in de planologische kaders voor de realisatie van fase 4 en een consoliderend regime voor de overige fases. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de behoefte naar woningen en zorg. Met het slopen van bestaande verouderde bebouwing en het realiseren van nieuwbouw, wat past in het landschappelijk raamwerk, is/wordt een hoogwaardig woonmilieu gecreëerd. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Intergemeentelijke structuurvisie Leek – Roden.

4.3.2 Omgevingsvisie Westerkwartier 2040

4.3.2.1 Algemeen

De Omgevingsvisie bevat het toekomstbeeld van en voor de gemeente Westerkwartier. In deze visie kijkt de gemeente Westerkwartier ver vooruit en beschrijft het de ambities voor 2040. Om deze ambities te realiseren zijn concrete acties nodig. Daarom staat in de Omgevingsvisie tevens met welke acties de gemeente Westerkwartier op korte termijn aan de slag gaat.

De gemeente Westerkwartier wil dat het Westerkwartier een actieve, gastvrije en saamhorige samenleving is, die zich kenmerkt door sociale veerkracht en leefbaarheid. Dit bereikt Westerkwartier door als gemeente te kiezen voor een faciliterende rol. De gemeente kiest minder vaak voor een rol waarbij ze alleen aan het stuur staat en zelf volledig regie voert. Het doel is om mee te bewegen met maatschappelijke ontwikkelingen, en als partner op te trekken met de inwoners, bedrijven en organisaties in de gemeente.

4.3.2.2 Vier integrale ambities

In de Omgevingsvisie heeft de gemeente Westerkwartier een viertal ambities uiteengezet:

- Verbonden met de omgeving, verbonden met elkaar;
- Een toekomstbestendig Westerkwartier voor jong en oud;
- Een bedrijvig en innovatief Westerkwartier in een sterke regio;
- Een gastvrije, aantrekkelijke niet-stedelijke woongemeente.

In dit geval is voornamelijk de ambitie ‘een gastvrije, aantrekkelijke niet-stedelijke woongemeente’ van belang. Deze wordt hierna kort toegelicht.

Een gastvrije, aantrekkelijke niet-stedelijke woongemeente

Binnen Noord-Nederland wil de gemeente Westerkwartier een prominente plek innemen. De centrale ligging, het diverse aanbod van woonmilieus en het gevarieerde landschap lenen zich daarvoor. Westerkwartier wil zich ontwikkelen tot de meest aantrekkelijke niet-stedelijke woongemeente van Noord-Nederland. De relatieve kleinschaligheid te midden van de grote verstedelijkte gebieden van Groningen, Drachten, Assen en Leeuwarden geven de gemeente haar charme. Dat wil de gemeente behouden en nog meer benutten. De gemeente Westerkwartier ziet de gemeente als hét alternatief voor wonen buiten de stad in het Noorden. In de gemeente kan je de nabijheid van de stad ervaren, zonder het gevoel te hebben in de stad te zijn. Westerkwartier zet dan ook in op het behoud van een duidelijk contrast tussen stad en platteland in het overgangsgebied tussen de gemeente Westerkwartier en de gemeente Groningen. Westerkwartier zet in op een divers woningaanbod, afgestemd op doelgroep en behoefte. Die behoefte kan zowel van binnen als buiten de gemeente komen. Door het mogelijk maken van vernieuwende en innovatieve woonvormen willen Westerkwartier jongeren langer binden aan de gemeente.

Voor iedere inwoner wil de gemeente Westerkwartier een passende woning. Voor nieuwe ontwikkellocaties moet eerst vooral gekeken worden naar mogelijkheden om binnen de bestaande dorpen te bouwen door intensiveren en herstructureren van bestaand bebouwd gebied. Als het gaat om ‘een passende woning voor iedereen’ is er extra aandacht voor woonwensen van specifiek doelgroepen zoals jongeren, ouderen en inwoners met een zorgbehoefte.

4.3.2.3 Toetsing aan de Intergemeentelijke structuurvisie Leek - Roden

De complete herontwikkeling van het instellingsterrein is gefaseerd uitgevoerd. Inmiddels is alleen voor het afsluitende deel van de laatste fase 4 nog geen planologisch regime opgesteld. Voorliggend plan voorziet in de planologische kaders voor de realisatie van fase 4 en een consoliderend regime voor de overige fases. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de behoefte naar woningen en zorg. Met het slopen van bestaande verouderde bebouwing en het realiseren van nieuwbouw, wat past in het landschappelijk

raamwerk, is/wordt een hoogwaardig woonmilieu gecreëerd. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Westerkwartier 2040.

4.3.3 Woonvisie Westerkwartier 2020-2025

4.3.3.1 Algemeen

De Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 beschrijft het beleid op het gebied van wonen in de gemeente Westerkwartier en geeft handvatten om in te spelen op de woonopgaven die in het gebied en de afzonderlijke dorpen leven. In de komende jaren staat de gemeente Westerkwartier voor forse uitdagingen. De samenstelling van de bevolking in de dorpen verandert, de gemeente werkt aan de kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad en tegelijkertijd moet wonen in het Westerkwartier betaalbaar blijven voor iedereen.

In de woonvisie wordt ingegaan op de volgende punten:

- Netwerken van dorpen;
- De bestaande buurten;
- Nieuwbouw;
- Duurzaamheid;
- Betaalbaarheid;
- Wonen en zorg.

Met betrekking tot het voorliggend initiatief zijn vooral de punten 'de bestaande buurten' en 'nieuwbouw' van belang.

Bestaande buurten gewild houden

Met het toevoegen van nieuwbouw binnen de bestaande bebouwde kom van Tolbert, zorgt de gemeente Westerkwartier dat Tolbert gewild blijft. Een gewilde bestaande woningvoorraad is belangrijk voor de mensen die daar wonen en een schakel in de doorstroming.

Nieuwbouw

Er is een doorzettende groei van het aantal huishoudens. Tot 2030 is er sprake van maximaal bijna 2.500 huishoudens. Ook is Westerkwartier gewild bij inwoners uit de stadsregio Groningen-Assen. Westerkwartier ziet kansen om gebruik te maken van deze situatie op een toekomstbestendige manier. Dat lukt door woningen toe te voegen in alle dorpen, als daar vraag is. Het liefst in een mix aan woningtypen, passend bij de schaal van dorpen en met een accent op producten die echt nog onvoldoende op voorraad zijn. Hierbij geldt: herontwikkeling boven uitbreiding.

4.3.3.2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Vanuit het woningmarktonderzoek is voor het Westerkwartier een raming opgesteld voor wat betreft de woningbehoefte voor de periode 2020-2029. In Tolbert is de woningbehoefte voor deze periode geraamd tussen de 75 tot 100 woningen. Dit betreft voornamelijk koopwoningen en een klein gedeelte woningen in de vrije huursector. Met betrekking tot de koopwoningen is er behoefte aan rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025

Op de locatie Sintmaheerdt, De Zijlen is sprake van sloop en nieuwbouw van zorg- en reguliere woningen. Binnen bestaand stedelijk gebied worden met dit project vier reguliere woningen gerealiseerd. Dit aantal woningen is passend binnen de behoeferaming voor Tolbert, die uitgaat van tussen de 75 en 100 woningen in de periode 2020-2029. Met de realisatie van vier vrijstaande woningen wordt tevens voldaan aan de kwalitatieve behoefte in Tolbert.

Met voorliggend initiatief wordt voorzien in de kwalitatieve als de kwantitatieve behoefte. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

Aangegeven dient te worden dat het in dit geval gaat om een grotendeels consoliderend bestemmingsplan. Uitsluitend fase 4 maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk. In dit hoofdstuk wordt dan ook voornamelijk ingegaan op de milieuaspecten ten aanzien van de ontwikkelingen in fase 4.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

Fase 1 tot en met 3

Het plangebied kent geen gezoneerd bedrijventerrein of ligt niet binnen de geluidszone van een gezoneerd bedrijventerrein waarvoor het aspect industriellawaai een nadere toelichting behoeft. Ten aanzien van de aspecten weg- en railverkeerslawaai wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan conserverend van aard is en uitsluitend de bestaande (planologische) situatie opnieuw vastlegt. Er worden in fase 1 tot en met 3 geen nieuwe geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidsbronnen mogelijk gemaakt die niet aanwezig zijn of te realiseren zijn op basis van geldende bestemmingsplannen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is in dit geval dan ook niet noodzakelijk. Indien de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk maken, dient voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen/ gewijzigd gebruik te worden aangetoond dat de geluidsbelasting in overeenstemming is met het nieuwe gebruik.

Fase 4

De vier te bouwen woningen betreffen geluidsgevoelige functies. De woningen worden gebouwd in een wijk waar voor alle wegen een 30-km per uur regime geldt. Deze wegen kennen geen wettelijke geluidszone. De geluidbelasting ten gevolge van deze wegen kan echter wel van belang zijn bij de beoordeling of sprake is van een "goede ruimtelijke ordening", bijvoorbeeld bij drukke 30 km/u- wegen.

In dit geval gaat het om de wegen 'Spant' en 'de Eekholt'. Beide wegen worden uitsluitend door bestemmingsverkeer gebruikt.

Tot slot wordt vermeld dat er in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijn of gezoneerd bedrijventerrein aanwezig is, waarmee de aspecten 'railverkeerslawaai' en 'industriellawaai' niet relevant zijn. Gezien

vorenstaande is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Fase 1 tot en met 3

Het bestemmingsplan voorziet in fase 1 tot en met 3 niet in nieuwe ontwikkelingen. Deze fases hebben een beheersgericht karakter, die het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk maken. Indien de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk maken, dient voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen/ gewijzigd gebruik te worden aangetoond dat de kwaliteit van bodem in overeenstemming is met het nieuwe gebruik.

Fase 4

Oorspronkelijk bestond fase 4 uit de realisatie van een Multi Functioneel Centrum en 3 woningen. Daarvoor heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden door Sigma bouw en milieu. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen;
- De ondergrond bevat een verhoogd gehalte kobalt en kwik (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.
- Het grondwater bevat een verhoogd gehalte barium ten opzichte van de streefwaarde. De tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Het bodemonderzoek dat is uitgevoerd in 2020 heeft niet de volledige locatie onderzocht. Dit is weergegeven in afbeelding 5.1.



Afbeelding 5.1 Onderzoekslocaties bodemonderzoek 2020 en 2023 (Bron: Sigma bouw en milieu)

In bovenstaande afbeelding is het onderzoeksgebied van het bodemonderzoek dat is uitgevoerd in 2020 met de blauwe omlijning aangeduid. Met de rode omlijning is de locatie van de vier beoogde woningen aangegeven. Een deel van deze locatie is dus nog niet onderzocht. Daarom is een bodemonderzoek uitgevoerd dat ziet op de nog niet onderzochte locaties. Dit bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten kort weergegeven.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

De bovengrondmengmonsters MM1 en MM2 bevatten geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of de detectiewaarde.

Ondergrond (1.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of de detectiewaarde.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Fase 1 tot en met 3

Dit bestemmingsplan voorziet ten aanzien van fase 1 tot en met 3 uitsluitend in een actueel juridisch-planologisch kader voor de bestaande (planologische) situatie in het plangebied. In deze fases worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die nog niet vervat zijn in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of een vergunning is verleend. De in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zullen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit.

Fase 4

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project in fase 4 (realisatie 4 woningen) 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

5.4.2 Situatie in het plangebied en de omgeving

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart t.p.v. plangebied (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Overigens geldt in dit geval dat enkel in fase 4 sprake is van het verhogen van de personendichtheid. De overige fases zijn consoliderend.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige

functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied ligt in een omgeving met vooral woongebieden. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

5.5.2 Situatie plangebied

Fase 1 tot en met 3

Binnen het plangebied komen met name woningen voor. Dit betreft geen milieubelastende functie. Daarnaast komen er verscheidene woon-zorgcomplexen voor. Dit betreffen zeer beperkt milieubelastende functies in

maximaal milieucategorie 2. Voor deze ontwikkelingen zijn reeds planologische procedures doorlopen. Er mag dan ook worden verwacht dat milieugevoelige functies (woningen) op voldoende afstand liggen van de woon-zorgcomplexen. Het betreft in dit geval een conserverend plan, dit is in het kader van de vorige (te conserveren) plannen reeds onderzocht. Andersom mag ervan worden uitgegaan dat de bestaande milieugevoelige functies op voldoende afstand van de bestaande milieubelastende functies buiten het plangebied zijn gelegen en daarmee geen belemmering vormen.

Nader onderzoek in het kader van milieuzonering wordt in het kader van dit conserverende deel van het bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht. Voor de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt, en voor zover in dit kader relevant, zal in de regels een afwegingskader worden opgenomen waarin wordt aangegeven dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de milieusituatie ter plaatse.

Fase 4

Algemeen

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

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

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

Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en of omliggende functies worden belemmerd.

In het plangebied worden in fase 4 milieugevoelige functies gerealiseerd (vier woningen). In de nabijheid van de woningen liggen uitsluitend het MFC en een andere maatschappelijke functie. Voor deze functies geldt dat maximaal milieucategorie 2 van toepassing is, waarvoor een afstand van 30 meter geldt. Deze afstand wordt in beide gevallen ruimschoots gehaald. Ter plaatse van de woningen is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het

Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Fase 1 tot en met 3

Ten aanzien van fase 1 tot en met 3 geldt dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden of een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN is dan ook geen sprake. De vaststelling van het plan niet tot gevolg heeft dat aanwezige groenstructuren binnen het plangebied minder geschikt worden voor flora en/of fauna. (Veld)onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt om deze reden niet noodzakelijk geacht. Onderzoek in verband met beschermde natuurgebieden wordt eveneens niet noodzakelijk geacht.

Aan de grotere bestaande groenstructuren wordt, voor zover hier sprake is van openbaar groen, conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan een passende bestemming toegekend.

De beperkte ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt hebben, gezien de geringe omvang ervan, geen onaanvaardbare nadelige gevolgen op ecologische waarden. Gezien het feit dat wetgeving zoals de Wet natuurbescherming, bijvoorbeeld bij de sloop van gebouwen, ook buiten de regels van het bestemmingsplan van kracht is, wordt het opnemen van specifieke regels niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming wordt in de volgende subparagrafen dan ook uitsluitend op fase 4 ingegaan.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet Natuurbescherming beschermd.

De stikstofberekening is in dit geval uitsluitend gemaakt voor fase 4, de realisatie van vier woningen. Voor de woningbouwlocatie in fase 3 waarvoor reeds een bestemmingsplan is vastgesteld (het bestemmingsplan "Sintmaheerdt – woningbouwlocatie Spant 1 Tolbert) is in het kader van dat bestemmingsplan reeds een stikstofberekening uitgevoerd, waaruit bleek dat er geen sprake is van significant negatieve effecten ten aanzien van Natura 2000-gebieden. De overige locatie zijn reeds gerealiseerd. Deze zijn enkel consoliderend in dit plan meegenomen. Er is immers geen sprake van nieuwe bouwwerkzaamheden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het "Leekstermeergebied" gelegen op een afstand van circa 3,3 kilometer. Van directe hinder is geen sprake. Wel is van belang om de stikstofdepositie in beeld te brengen. In dit geval is er door BJZ.nu een stikstofonderzoek met behulp van de Aerial-Calculator uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Uit de stikstofberekening met betrekking tot zowel de aanlegfase als de bouwphase blijkt dat er ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden, die in het kader van het NNN zijn aangemerkt als 'natuur aanpassingsgebied' liggen op circa 1,3 kilometer van het plangebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gelet op de aard en omvang

van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.3.2 Flora- en faunaonderzoek

In het voorliggend geval heeft Alcedo natuurprojecten een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. Deze QuickScan is uitgevoerd in juni 2020. Echter is het plangebied sindsdien niet gewijzigd. Het is dus niet te verwachten dat er nu wel sprake is van ecologische waarden. Daarom worden de resultaten bruikbaar geacht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 (QuickScan). Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocument huismus of gierzwaluw;
- Het wordt niet noodzakelijk geacht vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn van gewone dwergvleermuizen;
- Er gaat geen foerageergebied van vleermuizen verloren en er zullen geen vliegroutes van vleermuizen worden doorsneden;
- Het is niet noodzakelijk om voor de voorgenomen plannen een ontheffing in het kader van de Wnb aan te vragen bij de Provincie Groningen;

5.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en legt uitsluitend de huidige bestaande situatie opnieuw vast. In eerste aanleg wordt in deze fases niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen die het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk maken. Bovendien is ten tijde van het voorgaande bestemmingsplan (2009) reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat er in het plangebied geen archeologische vondsten te verwachten zijn. Het plangebied is dan ook niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming.

Ten tijde van het bestemmingsplan is door Libau steunpunt op 5 augustus 2008 het ‘archeologisch advies Bestemmingsplan Sintmaheerdt te Leek’ uitgebracht⁵. Hierna wordt kort ingegaan op de resultaten en conclusie van het advies.

Uit het advies blijkt dat:

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

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

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

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan of onderbouwing “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In en om het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Dit is tevens bevestigd in het genoemde ‘archeologisch advies Bestemmingsplan Sintmaheerdt te Leek’ van Libau steunpunt.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

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

⁵ Libau steunpunt, 5 augustus 2008

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het gebied 'Leekstermeergebied', is gelegen op een afstand van circa 3,3 kilometer van het plangebied. In de stikstofberekening (zie bijlage 3 en paragraaf 5.6) is reeds aangetoond dat er geen sprake is van gevolgen voor Natura 2000 gebieden. Hiermee wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Fase 1 tot en met 3

Deze fases van het plan voorzien in principe in directe eindbestemmingen voor de binnen de conserverende planonderdelen aanwezige activiteiten. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. Middels dit bestemmingsplan worden echter geen activiteiten zoals genoemd in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. mogelijk gemaakt maar wordt de bestaande (planologische) situatie opnieuw vastgelegd.

Hoewel dit bestemmingsplan conserverend van aard is, zijn binnen de diverse bestemmingen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze bevoegdheden zijn echter beperkt van aard en omvang en leiden niet tot een wezenlijk ander plan.

Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Gezien het feit dat:

- dit bestemmingsplan een overwegend conserverend en beheersgericht karakter heeft;
- de in de regels opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden niet leiden tot een wezenlijk ander plan; en
- de (al aanwezige en/of toegestane) activiteiten binnen de bestemmingen van een ander schaalniveau zijn en (vele malen) kleinschaliger zijn dan activiteiten zoals genoemd in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.;

wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van belangrijk nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Fase 4

Voor wat betreft de ontwikkelingen in fase 4 wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

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

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit project geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Beleid provincie Groningen

In Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 wordt ruim aandacht besteedt aan de wateraspecten en wordt een aantal doelen nagestreefd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de aspecten 'bescherming tegen overstroming en wateroverlast' en de zorg voor 'voldoende schoon drinkwater'. Beide aspecten worden als essentieel gezien om een schone, gezonde en veilige leefomgeving te creëren binnen de provincie. Bescherming tegen overstroming grote delen van de provincie Groningen liggen onder de zeewaterspiegel. Door de klimaatverandering zal de zeespiegel in de toekomst verder gaan stijgen en door aardgaswinning in de provincie zal de bodem in delen van de provincie verder gaan dalen. Verder heeft het veranderde klimaat ook gevolgen voor de neerslag. Door toename van de neerslag wordt er meer aandacht gevraagd voor de bescherming van laag gelegen delen van de provincie tegen wateroverlast. Om een optimale bescherming tegen overstromingen en wateroverlast te kunnen garanderen en om dit te kunnen bereiken is een aantal concrete uitgangspunten geformuleerd:

- Klimaatadaptatie
- Kustverdediging
- Wateroverlast uit boezemsystemen
- Regionale wateroverlast
- Bodemdaling door delfstoffenwinning
- Overstromingsrisico's

6.1.4 Beleid waterschap Noorderzijlvest

6.1.4.1 Waterbeheerprogramma Noorderzijlvest 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap Noorderzijlvest inzicht in de manier waarop zal worden omgegaan met zijn taken in het beheergebied in de periode 2022-2027. In het Waterbeheerplan worden doelstelling en de manier waarop het waterschap de doelstellingen wil realiseren beschreven.

De focus ligt op klimaatklaar blijven en een natuurlijker, duurzamer waterbeheer. Het voorkomen van droogte en verzilting, de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, het stimuleren van de biodiversiteit, winnen van grondstoffen en energie uit afvalwater en verdergaande samenwerking in de waterketen zijn een aantal van de uitdagingen waarvoor we staan. De uitvoering van het waterbeheerprogramma gebeurt zoveel mogelijk gebiedsgericht en met maatwerk.

Waterschap Noorderzijlvest staat voor verschillende uitdagingen:

- Klimaatklaar blijven;
- Natuurlijker watersysteem;
- Ruimtelijke ontwikkelingen;
- Duurzaamheid;
- Anders werken.

Klimaatklaar blijven

Klimaatverandering heeft invloed op waterveiligheid, de mate van wateroverlast, waterkwaliteit, hittestress, biodiversiteit, droogte, verzilting en veenoxidatie. Voortdurend aanpassen om de effecten van een veranderend klimaat op te vangen gebeurt al heel lang. De veranderingen gaan alleen steeds sneller en worden complexer. Waterschap Noorderzijlvest wil veranderingen op tijd opvangen en minder achteraf 'repareren'. Het doel is 'klimaatklaar blijven'.

Natuurlijker watersysteem

Waterschap Noorderzijlvest wil samen met partners bijdragen aan behoud, bescherming en versterking van de ecologie en biodiversiteit. Dit geldt in en rond het water (zoals taluds van watergangen), rond dijken en kades, in het stedelijk gebied en in en op de bodem. Het waterschap Noorderzijlvest doet dit voor een toekomstbestendig, (be)leefbaar gebied en betaalbaar waterbeheer. Dat kan betekenen dat niet alles meer kan zoals voorheen. Het waterschap gaat uit van de benutting en versterking van karakteristieke kenmerken van een gebied.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Ruimtelijke ontwikkelingen beïnvloeden ons toekomstig waterbeheer. Rekening houden met water (blauw-groen-bruine ondergrond) bij deze ontwikkelingen zorgt voor klimaat robuust, betaalbaar en realistisch waterbeheer in de toekomst. Dat betekent ook dat niet alles meer altijd kan. Waterschap Noorderzijlvest denkt beter na over de gevolgen en agendaert die. Als het waterschap geen proactieve rol speelt in ruimtelijke ontwikkelingen is de kans groot dat achteraf gerepareerd moet worden tegen hoge kosten. Dat wordt steeds lastiger omdat we al tegen de grenzen van ons watersysteem aanzitten. Daarnaast kan waterschap Noorderzijlvest door hun betrokkenheid de ontwikkelingen afstemmen op de capaciteit van hun zuiveringen.

Duurzaamheid

Het tegengaan van de verdergaande klimaatverandering en tegengaan van de uitputting van de aarde is belangrijk om bij te dragen aan een volhoudbare wereld. Het waterschap ondervindt de gevolgen van de klimaatverandering in het dagelijks werk. Daarom moet het waterschap stappen zetten en als (mede)overheid het goede voorbeeld geven.

Anders werken

De grote maatschappelijke opgaven van deze tijd vragen een andere manier van werken. De klimaatverandering gaat steeds sneller en de omgeving vraagt om meer samenwerking. De grote (water)opgaven kan het waterschap niet alleen realiseren. Het waterschap gaat nog meer dan voorheen in een vroeg stadium met alle belanghebbenden om tafel in een gebiedsgerichte aanpak. Het idee is om vanuit gedeelde belangen te zoeken naar passende en reële oplossingen.

6.1.4.2 Beleidsnotitie Water en Ruimte - Noorderzijlvest

In de notitie Water en Ruimte wordt het beleid van waterschap Noorderzijlvest ten aanzien van het waterbeheer in bebouwd gebied toegelicht. Deze notitie is een vervolg op de notitie Stedelijk Water die in 2006 is opgesteld.

De notitie kan gebruikt worden als informatiebron voor advisering in het Watertoetsproces, waarmee het waterbelang wordt geborgd in ruimtelijke plannen van Rijk, provincies en gemeenten. Bij deze advisering zal Noorderzijlvest een proactieve houding aannemen om zo als serieuze wateradviseur gezien te worden. Betrokkenheid vroeg in het proces van ruimtelijke plannen moet leiden tot goede afstemming tussen waterbelangen en keuzes in de ruimtelijke ordening.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Notitie 'Waterstructuren Sintmaheerdt 2017'

Het waterschap Noorderzijlvest is in het verleden reeds geïnformeerd over het plan en heeft aangaande de waterhuishouding een notitie opgesteld. De notitie gaat in op de waterhuishouding in de gehele herontwikkeling Sintmaheerdt. In bijlage 5 is de notitie opgenomen. In bijlage 6 is een overzicht van de nieuwe waterstructuur opgenomen. Opgemerkt dient te worden dat de tekening ten aanzien van fase 4 niet meer helemaal actueel is. Daarom is opnieuw een watertoets uitgevoerd voor de vier woningen. Hier is de standaard advies procedure uit gekomen. De afvoer van het water verschilt in de nieuwe situatie niet wezenlijk van wat destijds is ingetekend. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan zal het plan nogmaals formeel aan het waterschap aangeboden worden.

6.2.2.1 Aanleiding

De sloop en nieuwbouw die plaatsvindt in het plangebied resulteren in een toename van verharde oppervlakken. Hierdoor neemt de versnelde afvoer van hemelwater toe. Om de gevolgen van versnelde afvoer te compenseren/mitigeren dient minimaal 10% van de toename van versnelde oppervlakken als open water (gerekend op de waterlijn) te worden gerealiseerd. Van Wijnen Projectontwikkeling Noord heeft met een berekening aangetoond dat in het plangebied ruim wordt voldaan aan de compensatie-eis van het waterschap. Doordat er sprake is van een nieuwe plansituatie (stedenbouwkundig plan) is een aanpassing van de aanwezige waterstructuren nodig zodat het te realiseren oppervlaktewater wordt ingezet om te kunnen bergen en afvoeren.

6.2.2.2 Waterhuishouding

Het gehele plangebied stroomt af naar het gemaal aan de Pastoor Hopperlaan. Het gehanteerde streefpeil van +0,88 m NAP in het plangebied wordt niet gehaald. Door de realisatie van een nieuwe watergang in het zuiden

van het plangebied en het herprofilen van bestaande watergangen kan de waterstand structureel enkele decimeters dicht bij het streefpeil worden gebracht.

6.2.3 Conclusie

Met in achtneming van de eisen die in de notitie opgenomen staan, zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit de waterhuishoudkundige objecten.

HOOFSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemmingen die voorkomen in het plangebied. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- a. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- b. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- c. Nadere eisen: omschrijving van de nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;
- d. Afwijken van de bouwregels: hieraan staat onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels.
- e. Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan is;
- f. Afwijken van de gebruiksregels: hieraan staat onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels.

7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 9)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn de algemene bouwregels beschreven, die voor hele plangebied gelden. In de algemene bouwregels zijn bepalingen omtrent ondergeschikte bouwdelen, dakopbouwen, meetverschillen en bestaande maatvoeringen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 11)*
In de algemene gebruiksregels zijn diverse bepalingen omtrent strijdig gebruik opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. Tevens is in dit artikel de 10% bepaling opgenomen.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 13)*
In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen, die erin voorzien dat bepalingen in het plan op ondergeschikte punten kunnen worden gewijzigd.
- *Overige regels (Artikel 14)*
In dit artikel zijn bepalingen omtrent parkeren opgenomen.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Groen (Artikel 3)

De groenstroken behorend tot het openbaar gebied zijn bestemd tot 'Groen'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden en speelvoorzieningen.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogten. Ten aanzien van de afmetingen hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld. In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen omtrent strijdig gebruik opgenomen. Tevens is er een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken opgenomen.

Maatschappelijk (Artikel 4)

De twee bestaande maatschappelijke functies en het MFC zijn bestemd met de bestemming 'Maatschappelijk'. Ten aanzien van het MFC sluit deze bestemming het beste aan bij de functie van het gebouw, aangezien het gebouw hoofdzakelijk ondersteunende medisch-maatschappelijke voorzieningen bevat. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen. Voor hoofdgebouwen geldt dat deze in een bouwvlak dienen te worden gebouwd, met inachtneming van de aangegeven bouwhoogte danwel de bestaande bouwhoogte. Tevens zijn bepalingen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

Ten aanzien van de regels kunnen nadere eisen gesteld worden. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen.

Verkeer - Verblijf (Artikel 5)

De bestaande en aan te leggen wegen met de aangelegen parkeervoorzieningen zijn bestemd met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor wegen en straten, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en water/waterhuishoudkundige voorzieningen. daaraan ondergeschikt zijn tuinen en erven toegestaan.

Binnen de bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogtes. Ten aanzien van de situering van bebouwing kunnen nadere eisen worden gesteld. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen.

Water (Artikel 6)

De bestaande watergangen en partijen zijn bestemd met water. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor waterlopen en waterpartijen. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met inachtneming van de opgenomen bouwhoogtes. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen.

Wonen (Artikel 7)

De bestemming 'Wonen' is opgenomen ter plaatse van de kavels voor de grondgebonden woningen. deze gronden zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met bij het wonen verenigbare functies, bed and breakfast, aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Per bouwvlak zal ten hoogste één of danwel het ter plaatse aangegeven aantal woningen worden gebouwd. Woningen mogen zowel vrijstaand, halfvrijstaand en aaneengebouwd worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding per bouwvlak aangeduid. De dakhelling bedraagt minimaal 30 en maximaal 60 graden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 3' geldt dat de dakhelling van een hoofdgebouw ten minste 15% zal bedragen. Ook voor de goot- en bouwhoogte en dakhelling geldt dat de bestaande maatvoering geldend is, indien deze afwijkt. De afstand van hoofdgebouwen of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 m, danwel de bestaande afstand, danwel 3 m, indien hiervoor de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 1' voor is opgenomen. Ter plaatse van de vier nieuwe woningen is de aanduiding

‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2’ opgenomen. Hiervoor geldt dat woningen op de perceelgrens gebouwd mogen worden.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is bepaald dat deze minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw liggen. Voor garages geldt dat deze afstand 5 m bedraagt. Indien de bestaande afstand afwijkt, dan geldt deze als maximaal toegestaan. Ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding - afwijkende situering bijgebouwen’ geldt dat bijgebouwen op ten minste 4 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd dienen te worden. In afwijking hierop is ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende situering bijgebouwen 2’ het mogelijk dat bijgebouwen op de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd. Deze bepaling is opgenomen vanwege de carports bij de beoogde vier woningen in fase 4, aangezien deze op de voorgevelrooilijn staan.

Middels een aanduiding zijn bijgebouwen op bepaalde plaatsen uitgesloten. De gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw bedraagt 70 m². De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 3 en 5,5 meter. Tot slot dienen deze gebouwen ten minste 1 m uit de bouwgrans te worden geplaatst, tenzij het gebouw in de erfgrans wordt geplaatst.

Tevens zijn bepalingen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen. Van de bouwregels kan op ondergeschikte punten worden afgeweken. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Tevens zijn hier bepalingen ten aanzien van aan huis verbonden beroepen of bedrijven opgenomen. Tot slot zijn hier bepalingen opgenomen teneinde de zuidelijk lopende watergang te beschermen. Deze loopt immers over de kavels van enkele woningen. Middels de bepaling ‘specifieke vorm van wonen – watergang’ is bepaald dat ter plaatse van deze zone (bouw)werkzaamheden uitsluitend zijn toegestaan mits dit is afgestemd met het waterschap. Van de gebruiksregels kan worden afgeweken ten behoeve van een bed and breakfast. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de bestemming te wijzigen in ‘Wonen-Zorg’.

Wonen – Zorg (Artikel 8)

De bestemming ‘Wonen-Zorg’ is opgenomen ter plaatse van de kavels van de zorgwoningen. Deze gronden zijn bestemd voor zorgwoningen, al dan niet in combinatie met gemeenschappelijke ruimtes, fysiotherapie, hospice en met het wonen verenigbare functies, tot een maximum van 30% van de brutovloeroppervlakte van het hoofdgebouw plus maximaal 50 % van de oppervlakte van bijgebouwen.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage bedraagt hoogstens 50% danwel het bestaande percentage. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding per bouwvlak aangeduid. De dakhelling bedraagt minimaal 10 en maximaal 35 graden. Voor de goot- en bouwhoogte en dakhelling geldt dat de bestaande maatvoering geldend is, indien deze afwijkt.

De afstand van hoofdgebouwen of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m, danwel de bestaande afstand. Gebouwen mogen ook in de zijdelingse perceelgrens gebouwd worden.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is bepaald dat de oppervlakte maximaal 70 m² bedraagt. Deze gebouwen dienen minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te liggen. Indien de bestaande afstand afwijkt, dan geldt deze als maximaal toegestaan. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 3 en 5,5 meter, danwel de bestaande goot- en bouwhoogte. Tot slot dienen deze gebouwen ten minste 1 m uit de bouwgrans te worden geplaatst, tenzij het gebouw in de erfgrans wordt geplaatst.

Tevens zijn regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen. Van de bouwregels kan op ondergeschikte punten worden afgeweken. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Tevens zijn hier bepalingen ten aanzien van aan huis verbonden beroepen of bedrijven opgenomen. Tot slot zijn hier bepalingen opgenomen teneinde de zuidelijk lopende watergang te beschermen. Deze loopt immers over de kavels van enkele zorgwoningen. Middels de bepaling ‘specifieke vorm van wonen – watergang’ is bepaald dat ter plaatse van deze zone (bouw)werkzaamheden uitsluitend zijn toegestaan mits dit is afgestemd met het waterschap.

Van de gebruiksregels kan worden afgeweken ten behoeve van een bed and breakfast. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de bestemming te wijzigen in ‘Wonen’.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

De gemeente kan er in redelijkheid vanuit gaan dat de aanvrager het project kan realiseren. Zo heeft aanvrager binnen het gebied reeds fase 1 tot en met 3 gerealiseerd. Uitsluitend fase 4 dient nog te worden gerealiseerd.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

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

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Groningen

Het plan is in het kader van vooroverleg aan de Provincie Groningen voorgelegd. Vanuit de provincie Groningen zijn er geen opmerkingen op het plan.

9.1.3 Waterschap Noorderzijlvest

In het kader van de waterparagraaf heeft initiatiefnemer een notitie opgesteld aangaande de waterhuishouding in het plangebied. Het plan is dan ook voorgelegd aan het Waterschap. Het waterschap is akkoord met de plannen. Het ontwerp bestemmingsplan is opnieuw voorgelegd aan het Waterschap, aangezien fase 4 licht afwijkt ten opzichte van het eerder voorgelegde plan.

9.2 Inspraak

In dit geval is het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

9.3 Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting. De zienswijze is in een zienswijzenota voorzien van een antwoord. De zienswijzenota is opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

BIJLAGEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

Bijlage 1	Verkennend bodemonderzoek 2020
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek 2023
Bijlage 3	Stikstofonderzoek
Bijlage 4	Quickscan ecologie
Bijlage 5	Notitie waterhuishouding Sintmaheerdt 2017
Bijlage 6	Nieuwe waterstructuur Sintmaheerdt
Bijlage 7	Watertoetsresultaat fase 4
Bijlage 8	Zienswijze
Bijlage 9	Zienswijzenota