

Bestemmingsplan
**Sintmaheerdt – woningbouwlocatie Spant 1
Tolbert**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN
SINTMAHEERDT – WONINGBOUWLOCATIE SPANT 1
TOLBERT

Plannaam: Bestemmingsplan Sintmaheerdt – Woningbouwlocatie Spant 1 Tolbert
Plantype: Bestemmingsplan
Datum: Januari 2020
Status: Vastgesteld



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME.....	6
1.4	LEESWIJZER	6
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	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	23
5.2	BODEMKWALITEIT.....	24
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	26
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	ECOLOGIE.....	30
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	33
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	35
6.1	VIGEREND BELEID.....	35
6.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
7.1	INLEIDING.....	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS	39
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	40
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	43
9.1	VOOROVERLEG	43
9.2	INSpraak.....	43
9.3	ZIENSWIJZEN.....	43
BIJLAGEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN.....		44
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	45
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEM- EN ASFALTONDERZOEK	46
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK SINTMAHEERDT FASE 3.....	47
BIJLAGE 4	AERIUSBEREKENING	48
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA & FAUNA SPANT TOLBERT	49

BIJLAGE 6	NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN.....	50
BIJLAGE 7	NOTITIE WATERHUISHOUDING SINTMAHEERDT 2017	51
BIJLAGE 8	NIEUWE WATERSTRUCTUUR SINTMAHEERDT	52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Zorginstelling De Zijlen is gevestigd in de wijk Sintmaheerdt in Tolbert. De huidige bebouwing van de zorginstelling voldoet niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen ten aanzien van privacy, duurzaamheid en vermaatschappelijking van de zorg. Daarom wordt het gehele terrein gefaseerd geherstructureerd, waarbij sprake is van verdere vervlechting van de zorgfuncties met de bestaande woonwijk. Hiermee gaat de zorginstelling meer onderdeel uitmaken van de buurt en de samenleving. Naast de zorgenheden wordt 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 meer past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Medewerking aan de plannen is mogelijk door middel van een bestemmingsplanherziening of middels het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid onder a, sub 3.

Voorliggend project omvat een deel van deze herstructureringsopgave, die uitgaat van de realisatie van uitsluitend reguliere woningen.

Concreet gaat het in geval om een plan voor 40 woningen. Het is wenselijk om voor het gehele gebied een passend planologisch regime op te stellen. Hiertoe dient dit bestemmingsplan.

Er moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In dit bestemmingsplan zal dit worden aangetoond.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op het zorginstellingsterrein Sintmaheerdt te Tolbert in de gemeente Westerkwartier. Het plangebied ligt globaal tussen de Tolbertervaart aan de westzijde, de Waterman aan de zuidzijde, bedrijventerrein Oldebert aan de noordzijde en het Oude Hof aan de oostzijde. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



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

1.3 Huidige planologische regime

De locatie ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Sintmaheerdt” van de gemeente Westerkwartier. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 december 2009 (door destijds de gemeente Leek). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierin indicatief aangegeven door middel van de rode belijning.



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

Het initiatief in het plangebied is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat bij het opstellen van dit bestemmingsplan de verouderde stedenbouwkundige schets als uitgangspunt is gebruikt. In het huidige planologische regime is in het plangebied uitgegaan van een combinatie van woningen en zorgwoningen. Ook is de stedenbouwkundige opzet en positionering van de woningen ten opzichte van het oude plan gewijzigd.

De gemeente Westerkwartier is bereid om de ontwikkeling middels een bestemmingsplanherziening mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 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 Sintmaheerdt

De wijk Sintmaheerdt is gebouwd in de periode van eind jaren zeventig tot eind jaren negentig. De structuur van de wijk is gebaseerd op één hoofdontsluitingsas. De hoofdentree aan oostelijke zijde wordt gevormd door de Pastoor Hopperlaan. In noordelijke richting wordt deze voortgezet door Het Spant, De Eekholt en De Boskamp. In zuidelijke en westelijke richting vervult de Veenderij deze functie. Vanaf deze hoofdontsluitingsas worden de verschillende woonbuurten ontsloten door middel van rondlopende woonstraten, waardoor er kleine woonbuurten ontstaan die 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 Sintmaheerdt 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 240 cliënten met een verstandelijke beperking gehuisvest. Naast de zorgenheden zijn op terrein tevens ondersteunende voorzieningen aanwezig. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarop het plangebied (rode kader), het instellingsterrein (gele kader) en de wijk Sintmaheerdt (blauwe kader).



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

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van het zorginstellingsterrein van De Zijlen. Binnen het plangebied is een cluster van bebouwing met zorgenheden en bijbehorende voorzieningen aanwezig. Deze bebouwing is aangesloten op de interne wegenstructuur van het instellingsterrein. Middels fiets- en voetpaden staat deze wegenstructuur in verbinding met omliggende woonstraten. Het plangebied heeft een groen karakter, vanwege de vele opgaande beplanting aan de randen.

Het plangebied wordt begrensd door het bedrijventerrein Oldebert en reeds gerealiseerde zorgwoningen (locatie 6 en 7) aan de noordzijde, gronden onderdeel uitmakend van het instellingsterrein aan de oostzijde (het Koetshuis), woonbebouwing langs de Waterman en de Bolster aan de zuidzijde en groen- en watervoorzieningen aan de westzijde.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto met indicatieve projectbegrenzing (rode kader) weergegeven. De bebouwing binnen het plangebied worden hedendaags gebruikt ten behoeve van het zorginstellingsterrein de Zijlen. In het zuiden van het plangebied bevindt zich tevens kleinschalige kasbebouwing. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het plangebied met indicatieve begrenzing (Bron: BingMaps)

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 Zijen. In het bestemmingsplan is het eindbeeld van 102 reguliere woningen en 120 zorgeenheden verwerkt. Door een herijking van het marktonderzoek zijn de plannen enigszins gewijzigd en is onder meer het aantal te realiseren reguliere woningen verlaagd naar 92.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van fase 3 van het herontwikkelingsproject. In het stedenbouwkundig plan dat als basis heeft gediend voor het geldend bestemmingsplan waren ter plaatse 60 eengezinswoningen en 20 zorgeenheden voorzien. Eén en ander met bijbehorende erftoegangswegen, tuinen en openbaar groen.

Fase 3 van de herstructurering is in 4 deelfases opgedeeld en met verschillende omgevingsvergunningen tot realisatie gebracht. In deelfase 3.1 wordt het noordelijk geplande zorgcomplex gerealiseerd. Hiervoor is in december 2017 een vergunning verleend. In deelfase 3.2 volgt het zuidelijk geplande zorgcomplex. Ook hiervoor is in december 2017 een vergunning verleend. Tijdens deelfasen 3.3 en 3.4 worden de reguliere woningen tot uitvoering gebracht. De fasering is in afbeelding 3.1 weergegeven. Dit bestemmingsplan richt zich uitsluitend op deelfase 3.3 en deelfase 3.4. Het betreffende deel is weergegeven met zwarte omlijning.



Afbeelding 3.1 Fasering van de ontwikkeling van Sintmaheerdt fase 3 (Bron: OD205)

3.1.2 Concrete ontwikkeling

Zoals aangegeven gaat deze onderbouwing uitsluitend in op de ontwikkeling van deelfasen 3.3 en 3.4. Deze deelfasen betreffen de realisatie van de reguliere grondgebonden woningen. Concreet gaat het om 40 woningen, verdeeld over de volgende woningtypen:

- 8 twee-onder-één kap woningen;
- 8 vrijstaande woningen;
- 24 rijwoningen;

De verschillende woningtypen worden gemixt over het plangebied verdeeld. Tussen de woningen wordt een nieuwe weg aangelegd om de woningen te ontsluiten. Aan de zijden van deze weg worden parkeerstroken en parkeervakken aangelegd (langsparkeren). Het woongebied wordt aan de oostzijde ontsloten op nieuw aan te leggen infrastructuur. Binnen het plangebied worden groenstroken ingericht om het geheel een groen karakter te geven. De erven van de woningen worden van het openbaar gebied gescheiden door middel van hagen. Het woongebied krijgt hierdoor een groen karakter. In afbeelding 3.2 is de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 3.2 Stedenbouwkundig plan (Bron: Alynia architecten)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De interne verkeerstructuur (Spant) van het zorginstellingsterrein wordt geheel verwijderd. Het woongebied wordt ontsloten door een nieuwe ontsluitingsweg wat aansluit op de ten oosten gelegen nieuw te ontwikkelen weg richting de bestaande wegenstructuur. Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een lusvormige ontsluiting. Deelfase 3.3 wordt ontsloten door de bestaande weg de Bolster.

Bij het inrichten van de ontsluitingswegen is rekening gehouden met de verkeersgeneratie van de woningen. Deze wegen bieden dan ook voldoende capaciteit om het verkeersaanbod eenvoudig en verkeersveilig af te kunnen wikkelen.

3.2.2 Parkeren

In het huidige bestemmingsplan (Sintmaheerdt) is een parkeernorm opgenomen waaraan voldaan moet worden. Hiermee is verzekerd dat er bij de realisatie van de woningen voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. De parkeernorm voor alle reguliere woningen betreft 1,5 parkeerplaats per woning. In totaal maakt dit dat er 60 parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd ten behoeve van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

In voorliggend geval worden er 78 parkeerplaatsen aangelegd. Deze worden deels op eigen terrein en deels in het openbaar gebied (parkeerhavens, langsparkeren) aangelegd. Hiermee wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

3.2.3 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR 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.

Teneinde een nieuwe stedelijke ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in begrippen en 'bestaand stedelijk gebied', 'stedelijke ontwikkeling' en 'regionale behoefte'.

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.

Voor regionale behoefte is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

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 SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Is er sprake van een behoefte aan de ontwikkeling?

In dit geval is geen sprake van een geheel nieuwe ontwikkeling. Het woningbouwprogramma alsmede de zorgenheden zijn 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 wordt het geldende bestemmingsplan voor onderhavige ontwikkeling herzien. Hoewel de verhouding reguliere woning en zorgeneid 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.

Zoals blijkt uit de woonvisie Westerkwartier 2015-2020, waarmee de provincie heeft ingestemd, blijkt dat er behoefte is aan de te realiseren woningen. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2. Met de wijziging ten opzichte van hetgeen is opgenomen in het geldend bestemmingsplan wordt voorzien in de

kwalitatieve als de kwantitatieve behoefte. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stads- en dorpsgebied?

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

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Dit wordt nog eens bevestigd door afbeelding 4.2 en 4.3 en het feit dat het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Sintmaheerdt’, een bestemmingsplan dat is opgesteld voor de bestaande wijk Sintmaheerdt.

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

4.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 is op 19 april 2016 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.

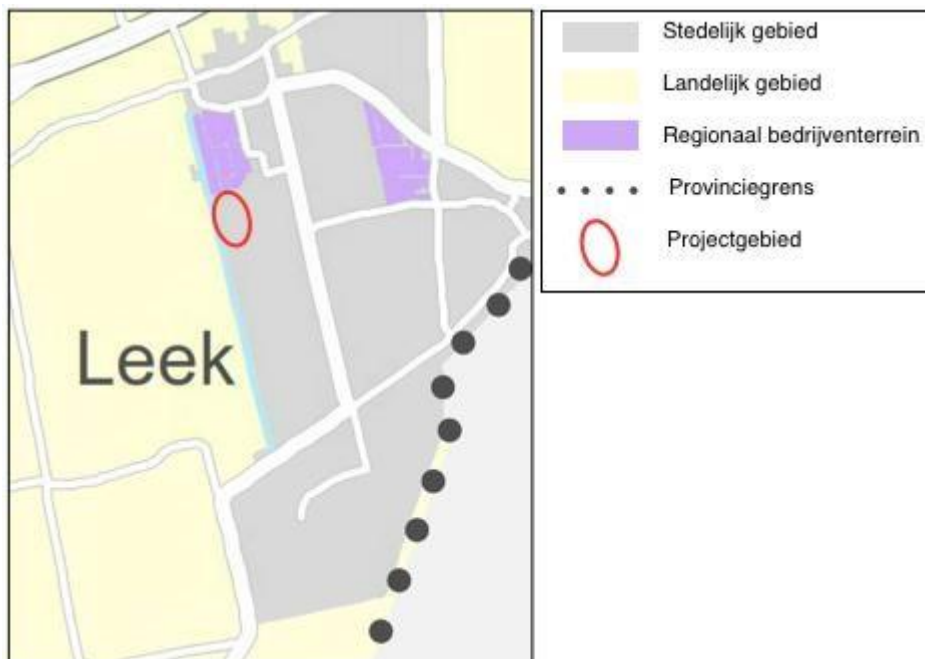
Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om samenhang te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Om dit te doen is al het provinciaal beleid in vijf thema’s en elf provinciale ‘belangen’ geordend.

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 besproken 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 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 de voorligging onderbouwing 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

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.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet planologisch gezien niet in het toevoegen van extra woningen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Sintmaheerdt'. In paragraaf 4.3 wordt gegeven 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 wordt gefaseerd uitgevoerd. Het eindbeeld omvat 96 eengezinswoningen en 96 zorgeenheden. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 40 reguliere woningen. Hiermee voldoet het plan aan het uitgangspunt van herontwikkeling met een kleine stedenbouwkundige korrel. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de behoefte naar woningen. Met het slopen van bestaande verouderde bebouwing en het realiseren van nieuwbouw wat past in het landschappelijk raamwerk wordt een hoogwaardig woonmilieu gecreëerd. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Intergemeentelijke structuurvisie Leek – Roden.

4.3.2 Woonvisie Westerkwartier 2015-2020

4.3.2.1 Algemeen

De Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 is opgesteld voor vier gemeente, namelijk Grootegast, Marum, Zuidhorn en Leek. De gemeenteraad van de gemeente Leek (inmiddels gemeente Westerkwartier) heeft in zijn raadvergadering van 19 maart 2015 deze woonvisie vastgesteld.

Centraal staat de visie: Ruimte om te wonen. Daarin ligt niet alleen besloten dat het Westerkwartier fysiek de ruimte biedt, maar ook de mogelijkheid om woonwensen waar te maken en ruimte voor bewoners om initiatief te nemen. Om die visie te verwezenlijken, zijn vier ambities uitgewerkt. Per ambitie zijn opgaven benoemd. Daarin is concreet uitgewerkt wat de ontwikkelingen zijn (terugblikkend en vooruitkijkend), wat dat betekent voor het wonen, en wat overheid, corporaties, andere professionals en bewoners (vertegenwoordigers) kunnen doen om toe te werken naar onze ambitie.

Deze ambities betreffen:

- De juiste woning op de juiste plek
- Wonen betaalbaar houden
- Ook met een zorgvraag veilig en comfortabel wonen
- Bewoners nemen initiatief.

4.3.2.2 Kwantitatieve behoefte

Vanuit het woningmarktonderzoek is voor het Westerkwartier een raming opgesteld voor wat betreft de woningbehoefte voor de periode 2015-2020 en voor de periode 2021-2025. Dit is gedaan op zowel Westerkwartierniveau, gemeenteniveau en dorpsniveau.

Voor Leek (incl. Tolbert) is de woningbehoefte voor de periode 2014-2020 geraamd tussen de 250-425 woningen en voor de periode tussen 2020-2025 rond de 150-250 woningen.

4.3.2.3 Plannen voor woningbouw

In de bijlage van de woonvisie is een overzicht van de bekende woningbouwplannen opgenomen. Hierin is specifiek voor de herontwikkeling van locatie Sintmaheerdt, gebied De Zijlen rekening gehouden met een inbreiding van 51 woningen in de periode 2014-2020.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020

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 maximaal 40 reguliere woningen gerealiseerd. Dit aantal woningen is passend binnen de behoefteraming voor Leek (inclusief Tolbert), die uitgaat van tussen de 150 en 250 woningen tussen 2020-2025. Daarnaast wordt het aantal woningen in het huidige plan minder dan het aantal dat in het 'oude' bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Met de wijziging ten opzichte van wat is opgenomen in het geldend bestemmingsplan wordt voorzien in de kwalitatieve als de kwantitatieve behoefte. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020.

4.3.3 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.

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

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Het plangebied is niet gelegen binnen wettelijke geluidszones van wegen. De wegen rondom het plangebied betreffen namelijk, net als de ontsluitingsweg in het plangebied, wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/uur-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. In dit geval worden de 30 km/uur-wegen nagenoeg uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer. Dit betekent dat er sprake is van een lage verkeersintensiteit. Gelet op het vorenstaande kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat aan de voorkeurswaarden van 48 dB wordt voldaan.

Gezien het vorenstaande kan vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaai een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd worden ter plaatse van de beoogde woningen.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai kan in dit geval buiten beschouwing worden gelaten aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Industrielawaai

Ten noorden, nabij het plangebied ligt het bedrijventerrein Oldebert. Dit bedrijventerrein was voorheen wettelijk gezoneerd. In de bestemmingsregels van omliggende bestemmingsplannen is opgenomen dat binnen de op de verbeelding vastgelegde geluidszone geen geluidsgevoelige ruimten mogen worden gerealiseerd. Het gehele plangebied ligt buiten de contouren van deze geluidszone. Overigens is voor het bedrijventerrein inmiddels een actueel bestemmingsplan opgesteld waarbij de zonering is verwijderd. Dit bedrijventerrein vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op in de omgeving aanwezige individuele milieubelastende functies.

Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai verder buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van de beoogde woningen in het plangebied en de omgeving sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

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.

Ingenieursbureau MUG heeft in 2006 een verkennend bodemonderzoek en in 2008 een verkennend bodem- en asfaltonderzoek voor het gehele herontwikkelingssterrein uitgevoerd. Daarnaast is door Sigma Bouw & Milieu in 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de greppel gelegen in het zuidwesten van het plangebied. De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit deze onderzoeken zijn hierna opgenomen. De volledige onderzoeken zijn opgenomen als bijlage 1, 2 en 3 van dit bestemmingsplan.

5.2.2 Onderzoeksresultaten

Verkennend bodemonderzoek 2006 en verkennend bodem- en asfaltonderzoek 2008

Voorliggend project heeft betrekking op deelgebied E “De Wierde”: uit de onderzoeken.

De resultaten van dit deelgebied zijn als volgt:

- In de bovengrond (MM12 en MM13) ter plaatse van buurtschap “De Wierde” zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters vastgesteld ten opzichte van de streefwaarden. In de bovengrond ter plaatse van MM14 is een licht verhoogd gehalte aan EOX vastgesteld ten opzichte van de streefwaarde. Na indicatieve toetsing aan het Bouwstoffenbesluit voldoet de bovengrond ter plaatse van MM12, MM13 en MM14 aan de kwaliteitseisen voor schone grond.
- In de bovengrond ter plaatse van MM10 zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters vastgesteld ten opzichte van de streefwaarden. Na indicatieve toetsing aan het Bouwstoffenbesluit voldoet bovengrond ter plaatse van MM10 eveneens aan de kwaliteitseisen.

- In de ondergrond (MM15 en MM16) zijn de gehalten aan onderzochte parameters niet verhoogd vastgesteld ten opzichte van de streefwaarden. Na indicatieve toetsing aan het Bouwstoffenbesluit voldoet de ondergrond ter plaatse van MM11 eveneens aan de kwaliteitseisen voor schone grond.
- In het grondwater te plaatse van peilbuis Pb E11 zijn de concentraties van chroom en xylenen licht verhoogd vastgesteld ten opzichte van de streefwaarde. De concentratie van nikkel is verhoogd vastgesteld. Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders volstaan de resultaten van het onderliggende bodemonderzoek mogelijk niet. Om definitief vast te stellen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, kan het bevoegd gezag in het kader van het Bouwstoffenbesluit (betreffende gemeente, alweer de grond zal worden toegepast) verzoeken om een inkeuring conform het Bouwstoffenbesluit.
- Bij de boringen is de grond beoordeeld op zintuiglijk waarneembare verontreinigingen en het voorkomen van asbestverdachte materialen. Het gehele terrein is puinhoudend. Er zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Verkennd bodemonderzoek Sintmaheerdt fase 3 2016

Voorliggend onderzoek heeft plaatsgevonden in het zuidoosten van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt:

- In de bovengrond (t.p.v. MM1) zijn verhoogde gehalte lood en zink (zware metalen) t.o.v. de achtergrond waarde aangetroffen. De gemeten gehalten zware metalen overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.
- De ondergrond bevat geen verhoogde waarden t.o.v. de achtergrondwaarde en/of de detectiewaarde van de onderzochte stoffen.
- Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde. De verhoogd gemeten gehalten barium (zware metalen) en benzeen (vluchtige aromaten) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik. Bij elke deelfase wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen beoordeeld of de reeds uitgevoerde onderzoeken volstaan of dat een actualiserend onderzoek noodzakelijk is.

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 betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (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

In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. De reguliere woningen worden niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

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.

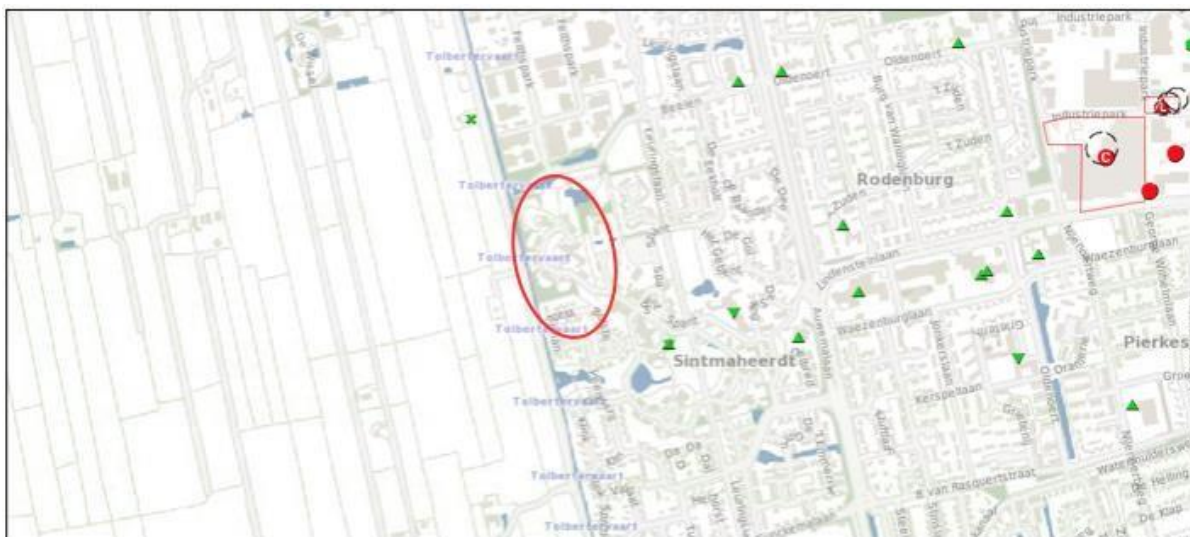
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- 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.

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 grenst aan een bedrijventerrein en een maatschappelijke instelling, waardoor reeds sprake is van een verhoogde milieubelasting. In voorliggend geval wordt uitgegaan van omgevingstype ‘gemengd gebied’.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke 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.

5.5.3.3 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 milieugevoelige functies (wonen) gerealiseerd.

Ten oosten van het plangebied zijn maatschappelijke en dienstverlenende functies toegestaan. Deze functies zijn gelegen op gronden onderdeel uitmakend van instellingsterrein De Zijlen. Op basis van de VNG-uitgave 'Staat van bedrijfsactiviteiten' geldt voor dergelijke functies, uitgaande van gemengd gebied, een grootste richtafstand van 10 meter. De afstand van het plangebied en deze milieubelastende functies bedraagt op kortste afstand bijna 20 meter. Hiermee wordt voldaan aan deze richtafstand.

Tevens ligt bedrijventerrein Oldebert aan de noordzijde van het plangebied. Het bedrijventerrein was voorheen gezoneerd. In het geldende bestemmingsplan is uitgegaan van inwaartse zonerings, waarbij aan de randen een maximale milieucategorie van 3.2 is toegestaan. Daarnaast zijn aan bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie specifieke aanduidingen toegekend. In dit geval bevinden zich op het terrein tevens inrichtingen in categorie 4.1. Voor de categorieën 3.2 en 4.1 dient respectievelijk te worden uitgegaan van 50 en 100 meter, uitgaand van gemengd gebied. Aan de richtafstand van 50 meter behorend bij categorie 3.2 wordt voldaan. De afstand tussen de dichtst bij elkaar liggende bedrijf en woning bedraagt namelijk circa 60 meter. Ook aan de richtafstand van 100 meter voor wat betreft het bedrijf in milieucategorie 4.1 wordt

voldaan, aangezien het bedrijf waar milieucategorie 4.1 mogelijk is op minimaal 300 meter afstand van het plangebied ligt. Binnen het plangebied werd dan ook voldaan aan de geldende geluidnormen. Gesteld wordt dan ook dat het bedrijf geen belemmering vormt voor het voornemen.

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

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. 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.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 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.

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. Gezien de afstand van het plangebied tot aan dit Natura 2000-gebied, de aard van de ontwikkeling en de invulling van het tussengelegen gebied, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

In dit geval is er door BJZ.nu een Aeriusberekening uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Aanlegfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase 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.

Gebruiksfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase 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.

5.6.1.2 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.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 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.

5.6.2.2 Flora- en faunaonderzoek

In het voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel een QuickScan natuurwaardenonderzoek en een vleermuisonderzoek uitgevoerd. Voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar bijlage 5 (QuickScan) en bijlage 6 (vleermuisonderzoek) bij deze toelichting.

Resultaten onderzoek

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, vogel-, amfibieën- en vleermuissoorten. Voor een deel van deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkeling en herinrichting een vrijstelling. Wel dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend bezette nesten beschermd. Met het oog hierop is het noodzakelijk dat het kappen of verwijderen van bomen en houtopstanden en het slopen van gebouwen buiten het broedseizoen plaatsvindt. Op basis van de QuickScan is niet inzichtelijk of de voorgenomen ontwikkeling effect heeft op vliegroutes en verblijfplaatsen van vleermuizen. Daarom is hiervoor een nader onderzoek uitgevoerd.

De spouw van een bijgebouw van één van de zorgeenheden vormt een vaste verblijfplaats van een solitair mannetje gewone dwergvleermuis. Deze verblijfplaats mag alleen gesloopt worden nadat een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming is verleend. Om deze ontheffing te mogen verkrijgen dienen tijdelijke- en duurzame mitigerende maatregelen genomen te worden die er toe leiden dat de verblijfplaats in het gebied duurzaam behouden blijft. Geadviseerd wordt om meerdere gebouwen geschikt te maken voor vleermuizen.

Ontheffing

Ten aanzien van de beschermde vleermuizen is ontheffing aangevraagd.

5.6.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en de Natura 2000-gebieden verwacht. In het kader van de Wet natuurbescherming is een ontheffing voor de aanwezige vleermuizen aangevraagd.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de broedperiode van broedvogels bij het rooien van bomen en houtopstanden.

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 Advies regioarcheoloog

Ten tijde van het bestemmingsplan is door Libau steunpunt op 5 augustus 2008 het ‘archeologisch advies Bestemmingsplan Sintmaheerdt te Leek’ uitgebracht. 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, tweede 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.

5.8 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 gevalsdefinities (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 Aerius-berekening (zie bijlage 4 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 Stikstof

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval is uit de Aerius-berekening gebleken dat er geen sprake is van negatieve effecten. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.6 en bijlage 4 van deze toelichting.

5.8.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied 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 (2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat voor dit project, dat ten opzichte van de geldende planologische situatie slechts voorziet in een gewijzigde situering van de woningen om zo te komen tot een actueel en passend planologisch regime. 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.

Hiertoe is dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd. In dit geval is er beoordeling gegeven in de vorm van een vormvrije m.e.r.-notitie. Hierop is door de gemeente een besluit genomen.

Hieruit blijkt 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 2016-2021

Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap Noorderzijlvest inzicht in de manier waarop zal worden omgegaan met zijn taken in het beheergebied in de periode 2016-2021. In het Waterbeheerplan worden doelstelling en de manier waarop het waterschap de doelstellingen wil realiseren beschreven. Er

wordt aangegeven wat de uitdagingen zijn en wat de gebruikers van het water en gebiedspartners van het waterschap Noorderzijvest mogen verwachten. Hierbij wordt geanticipeerd op ontwikkelingen en verwachte ontwikkelingen, zoals wijzigingen in de openbare ruimte, voorspellingen over bevolkingsopbouw, klimaatverandering en bodemdaling.

De missie voor het waterschap Noorderzijvest wordt als volgt beschreven:

- Waterschap Noorderzijvest staat voor veilig, voldoende en schoon water voor alle ingezetenen.
- Wij creëren hiermee een basis voor een gezonde, toekomstbestendige leef-, woon- en werkomgeving in Groningen en Noord-Drenthe.
- Wij zijn transparant, resultaatgericht en kostenefficiënt op een innovatieve, maatschappelijk verantwoorde en duurzame wijze, in samenwerking met onze partners.
- Wij willen zichtbaar zijn voor onze omgeving.

De doelen in 2021 zijn per thema uiteengezet.

- Waterveiligheid en rampenbestrijding
- Voldoende en gezond water
- Gezuiverd water
- Water en maatschappij
- Bedrijfsvoering

Per thema is een visie beschreven.

Waterveiligheid en rampenbestrijding

Het waterschap Noorderzijvest ziet dit thema als een kerntaak van het waterschap. Preventie heeft hierbij de hoogste prioriteit. Er wordt gekozen voor een benadering waarmee op de maatregelen die getroffen worden in de planperiode voortgebouwd kan worden in de volgende perioden. Maatregelen worden op locaties gepland die daarvoor logischerwijs het meest in aanmerking komen dankzij ligging, hydrologische karakteristieken en kansen om te koppelen met andere maatschappelijke doelstellingen.

Voldoende en gezond water

Het waterschap wil dat het watersysteem zo veel mogelijk natuurlijk functioneert en dat het klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is. Verder is het watersysteem in staat om de belangen van gebruikers zo goed mogelijk te dienen, als het gaat om de functies die afhankelijk zijn van voldoende, ecologisch gezond en schoon water. Deze belangen moeten op de korte en de lange termijn worden gediend. Dit alles binnen natuurlijke en bestuurlijke kaders.

Gezuiverd water

Het waterschap wil in de afvalwaterketen van de toekomst afvalwater op een duurzame en efficiënte manier inzamelen en zuiveren. Daarbij dient de infrastructuur voor de inzameling en verwerking van afvalwater en de afvoer van overtollig hemelwater en grondwater klimaatbestendig te zijn. Het waterschap wil een voortrekkersrol spelen bij de totstandkoming van een cultuur, waarin waterschap en gemeenten op een meer geïntegreerde wijze hun verantwoordelijkheid nemen.

Water en maatschappij

Het waterschap Noorderzijvest wil een vooraanstaande positie in de maatschappij innemen ten aanzien van zijn taakvelden. Het is de ambitie om het vertrouwen bij de omgeving te vergroten. Duurzaam handelen als organisatie wordt als belangrijk benoemd. Verder vindt het waterschap het belangrijk dat samen met gebiedspartners de subsidies beter worden benut. Dit om draagvlak te creëren en kosten voor de maatschappij te beperken.

Bedrijfsvoering

Het waterschap wil actief op zoek naar nieuwe samenwerkingsvormen, vanuit verbindend denken en handelen. Het waterschap ziet zichzelf als innovatief en ondernemend en wil op basis daarvan een aantrekkelijke werkgever zijn.

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 Sintmaheerd 2017'

Het waterschap Noorderzijlvest is geïnformeerd over het plan en heeft aangaande de waterhuishouding een notitie opgesteld. De notitie gaat in op de waterhuishouding in de gehele herontwikkeling Sintmaheerd en dus ook het plangebied (fase 3). De resultaten in deze notitie die betrekking hebben tot het plangebied worden hieronder aangehaald. In bijlage 7 is de notitie opgenomen. In bijlage 8 is een overzicht van de nieuwe waterstructuur opgenomen.

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 dichterbij het streefpeil worden gebracht.

6.2.2.3 *Aandachtspunten*

Er zijn een aantal aandachtspunten beschreven, in het plangebied gaat het om één punt, namelijk:

- De nieuwe watergang in het zuiden van het plangebied dient te worden aangesloten op de oostelijke sloot. Op deze sloot kan ook drainage- en eventueel hemelwater worden geloosd vanaf de Waterman.

6.2.3 **Conclusie**

Met in acht neming van het genoemde aandachtspunt, 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 'Wonen' 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-dubbeltelregel (Artikel 6)*
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 7)*
In dit artikel zijn de algemene bouwregels beschreven, die voor hele plangebied gelden. In de algemene bouwregels zijn bepalingen omtrent ondergeschikte bouwdelen, dakopbouwen en meetverschillen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In de algemene gebruiksregels zijn diverse bepalingen omtrent strijdig gebruik opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (artikel 9)*
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.
- *Overige regels (Artikel 10)*
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, aan de randen van het plangebied en tussen de woonblokken 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.

Verkeer - Verblijf (Artikel 4)

De 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.

Wonen (Artikel 5)

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.

Woningen dienen binnen het bouwvlak worden gebouwd. 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 bedragen respectievelijk 6 en 10 meter. De dakhelling bedraagt minimaal 30 en maximaal 60 graden.

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 6 m bedraagt. Middels een aanduiding zijn garages 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.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter bedraagt achter de voorgevel. Voor de voorgevel bedraagt dit 1 meter. Een overkapping heeft een maximale oppervlakte van 30 m². Tot slot bedraagt de bouwhoogte voor overige bouwwerken maximaal 3 meter. Ten aanzien van de afmetingen van de bebouwing kunnen nadere eisen worden gesteld.

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. Van de gebruiksregels kan worden afgeweken ten behoeve van een bed and breakfast.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Zijlen heeft op 16 september 2009 met de gemeente Leek (inmiddels gemeente Westerkwartier) een Samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Sintmaheerd gesloten waarbij mede op grond van de vermaatschappelijking van de zorg afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de ontwikkeling van het gebied Sintmaheerd 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 en fase 2 gerealiseerd en is een deel van fase 3 (infrastructuur en zorgeenheden) in ontwikkeling.

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 betreft een kleinschalig plan van lokale aard in bestaande bebouwd gebied. De plannen passen binnen gemeentelijke woonvisie, met deze visie heeft de provincie ingestemd. Vooroverleg met de provincie is niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Noorderzijlvest

In het kader van de waterparagraaf heeft het Waterschap Noorderzijlvest een notitie opgesteld aangaande de waterhuishouding in het plangebied. Het plan is dan ook voorgelegd aan het Waterschap.

9.2 Inspraak

In dit geval is het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 november 2019 voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het wettelijk vooroverleg is daarmee positief afgerond.

BIJLAGEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

Bijlage 1

Verkennd bodemonderzoek

Bijlage 2

Verkennd bodem- en asfaltonderzoek

Bijlage 3

Verkennd bodemonderzoek Sintmaheerdt fase 3

Bijlage 4

Aeriusberekening

Bijlage 5 Quickscan flora & fauna Spant Tolbert

Bijlage 6

Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 7 **Notitie waterhuishouding Sintmaheerdt 2017**

Bijlage 8 **Nieuwe waterstructuur Sintmaheerdt**