

BESTEMMINGSPLAN ZEVENHUIZEN OOST

BESTEMMINGSPLAN ZEVENHUIZEN OOST

CODE 103305 / 01-11-12

GEMEENTE LEEK 103305 / 01-11-12
BESTEMMINGSPLAN ZEVENHUIZEN OOST

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Begrenzing van het plangebied	3
1. 3. Vigerende planologische regeling	4
1. 4. Doel en karakter van het bestemmingsplan	4
1. 5. Opzet en techniek	4
1. 6. Leeswijzer	5
2. BELEIDSKADER	6
2. 1. Inleiding	6
2. 2. Rijksbeleid	6
2. 3. Provinciaal beleid	9
2. 4. Regionaal beleid	13
2. 5. Gemeentelijk beleid	17
3. PLANUITGANGSPUNTEN	21
3. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis Zevenhuizen	21
3. 2. Ruimtelijk en functionele structuur Zevenhuizen	22
3. 3. Beeldkwaliteitplan	26
4. OMGEVINGSASPECTEN	27
4. 1. Inleiding	27
4. 2. Archeologie	27
4. 3. Bodem	28
4. 4. Landschap en cultuurhistorie	29
4. 5. Ecologie	30
4. 6. Externe veiligheid	31
4. 7. Milieuzonering	34
4. 8. Geluid	35
4. 9. Luchtkwaliteit	36
4. 10. Water	36
4. 11. Verkeer	39
4. 12. Wonen	40
5. TOELICHTING OP DE REGELS	42
5. 1. Inleiding	42
5. 2. RO standaarden 2008	42
5. 3. Wet ruimtelijke ordening	42
5. 4. Omgevingsverordening provincie Groningen 2009	43
5. 5. Uitgangspunten	44
5. 6. Regels	44
5. 7. Toelichting op de bestemmingen	44

6. UITVOERBAARHEID	47
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	47
6. 3. Grondexploitatie	47
7. INSPRAAK EN OVERLEG	48
7. 1. Te volgen procedure	48
7. 2. Vooroverleg	48
7. 3. Uitkomsten vooroverleg	48
7. 4. Inspraak	48
7. 5. Uitkomsten inspraak	48

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Verslag workshop Landschapsversterking Zevenhuizen Oost
<u>Bijlage 2</u>	Beeldkwaliteitplan
<u>Bijlage 3</u>	Beperkt bureauonderzoek archeologie Leek-Roden
<u>Bijlage 4</u>	Archeologisch onderzoek (pm)
<u>Bijlage 5</u>	Quickscan ecologie (pm)
<u>Bijlage 6</u>	Groepsrisico N979 Zevenhuizen Oost
<u>Bijlage 7</u>	Akoestisch onderzoek (pm)
<u>Bijlage 8</u>	Woningbehoefteonderzoek

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Om te kunnen voldoen aan een deel van de woningvraag in de gemeente Leek is door het college van burgemeester en wethouders op 26 januari 2010 het plan van aanpak voor de ontwikkeling van de nieuwe woonlocatie Zevenhuizen-Oost vastgesteld. De nieuwe woonlocatie is opgenomen in de door de gemeenteraad in oktober 2009 vastgestelde Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden (IGS).

Op 10 juli 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders het definitieve stedenbouwkundige plan voor Zevenhuizen Oost vastgesteld. Deze biedt ruimte voor de bouw van circa 240 woningen. Gezien de huidige marktomstandigheden en de verwachte behoefte¹ aan woningbouw in het dorp Zevenhuizen voor de komende tien jaar, is besloten om alleen voor het zuidelijke deel van het stedenbouwkundig plan een bestemmingsplan op te stellen. Verdeeld over 4 fasen zullen maximaal 126 woningen worden gebouwd. Het nieuwe woongebied wordt ontsloten vanaf de Kokswijk en voorzien van een calamiteitenontsluiting en een ontsluiting voor langzaam verkeer op het Hoofddiep.

Om deze woningbouwlocatie met 126 woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost opgesteld.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is de aandacht in eerste instantie uitgegaan naar de relatie van de nieuwe woonwijk met het omliggende landschap. Daarbij ging het primair om het leggen van een logische relatie met als uitgangspunt hoe woningbouw en landschap elkaar kunnen versterken. Om deze landschapsversterking verder inhoud te geven en te komen tot een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woonwijk is in opdracht van de gemeente in november 2010 door de Dienst Landelijk Gebied een werkatelier georganiseerd, waarin een verdere verkenning en verdieping heeft plaatsgevonden van de relatie tussen de woningbouwopgave en de landschapsversterkingsopgave en de kansen die zich daarbij voordoen. Een verslag hiervan is opgenomen in **bijlage 1**.

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is een projectMER opgesteld. De uitkomsten van de beoordeling in de ProjectMER zijn betrokken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan (zie figuur 1). Het voorlopig stedenbouwkundig plan kan worden getypeerd als een mix van de in de ProjectMER genoemde alternatieven 1 en 2, waarbij getracht is de positieve elementen vanuit de milieubeoordeling in het stedenbouwkundig plan mee te nemen. Zo wordt in het stedenbouwkundig plan uitgegaan van een natuurlijk watersysteem met behoud van de bestaande waterlopen en het zoveel mogelijk handhaven van bestaande hoogteverschillen. De overgang naar het landschap wordt gevoerd door een (te verbreden) watergang met groenstrook, waaraan de

¹ gebaseerd op een door Companen uitgevoerde marktscan d.d. 15 november 2011

hoofdontsluitingsweg is gelegen. De woningen aan de oostzijde van het plangebied zijn geprojecteerd langs de hoofdontsluitingsweg en oriënteren zich op het buitengebied. Deze keuze is in overeenstemming met de uitwerking zoals die in de IGS voor de locatie Zevenhuizen Oost is opgenomen.

Consequentie van deze keuze is wel dat de overgang van de nieuwe woningbouwlocatie naar het landschap vrij 'hard' is. Dit wordt enigszins teniet gedaan door de houtsingelstructuur in het aan de oostzijde van het plangebied grenzende landschap door te trekken in de nieuwe woonwijk. De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk vindt plaats vanaf de Kokswijk. Zwaarwegend argument hierbij is dat het starten met het ontwikkelen aan de zuidzijde veel betere mogelijkheden biedt om zonedig tot een vroegtijdige en in ruimtelijk opzicht passende afronding te komen, indien de wijk onverhoopt slechts gedeeltelijk gerealiseerd kan worden. Derhalve is ook een fasering in het bestemmingsplan opgenomen.



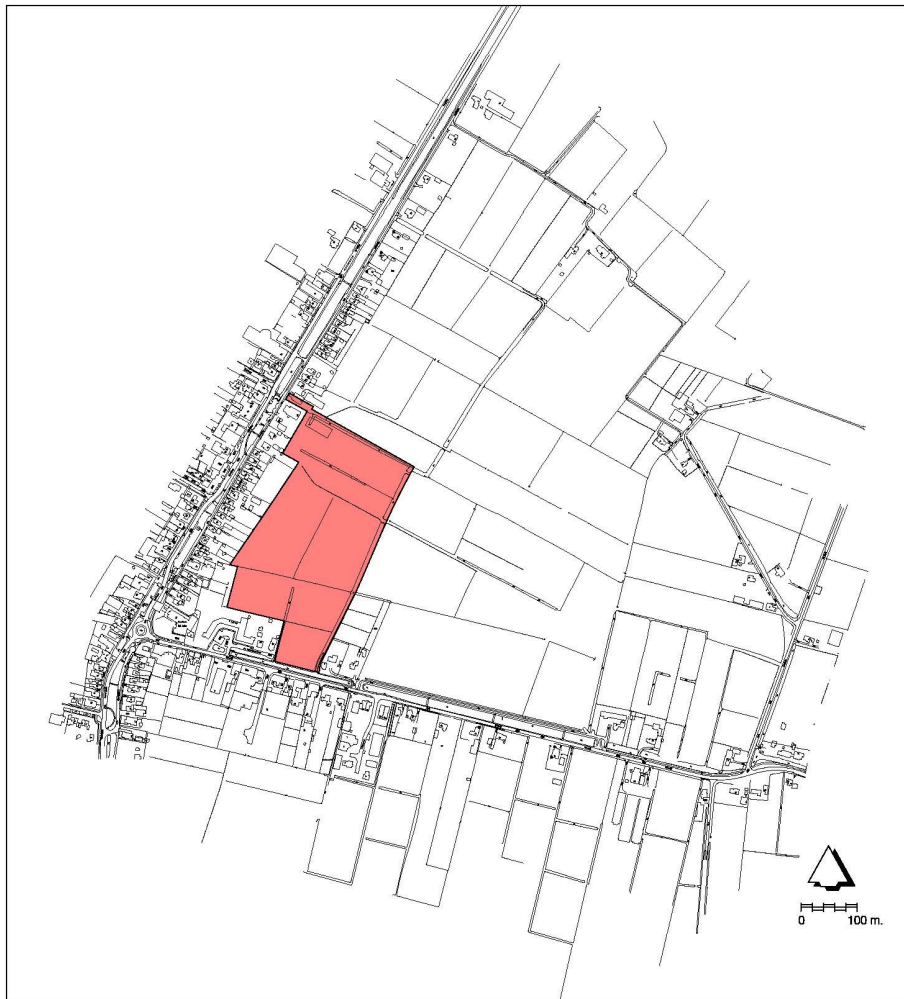
Figuur 1. Stedenbouwkundig plan Zevenhuizen Oost

Gelijktijdig met het opstellen van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan voor het gebied opgesteld (zie **bijlage 2**).

De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Zevenhuizen Oost is in overeenstemming met het rijks- en provinciaal beleid. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de Provinciale Omgevingsverordening.

1. 2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door de bestaande woningbouw aan respectievelijk het Hoofddiep en de Kokswijk. Aan de noord- en oostzijde grenst het gebied aan het agrarisch gebied. Op 2,5 km ten oosten van het plangebied ligt het dorp Nieuw-Roden. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Ligging bestemmingsplangebied Zevenhuizen Oost

1. 3. Vigerende planologische regeling

In het plangebied van dit bestemmingsplan is het bestemmingsplan Zevenhuizen van kracht, vastgesteld op 15 juni 2011. Hierin heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Water' en de dubbelbestemming 'Waterstaat'.

1. 4. Doel en karakter van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft tot doel te voorzien in een actuele planologische regeling voor de in het plan begrepen gronden die voldoet aan de eisen, gesteld bij en krachtens de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter.

1. 5. Opzet en techniek

Het bestemmingsplan Zevenhuizen Oost is naar aanleiding van de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet de SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegrippen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de huidige wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de RO standaarden 2008.

Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal, naast het digitale plan, een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 overigens verplicht.

1. 6. Leeswijzer

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten van het gemeentelijk beleid weergegeven en is de regeling van het plan gemotiveerd. De toelichting van het plan bestaat uit een onderzoeksgedeelte en een beschrijving van het juridisch deel van het plan. Het eerstgenoemde onderdeel bevat het onderzoek naar de huidige gebruiks- en bebouwingssituatie en de randvoorwaarden en belemmeringen. Het tweede onderdeel omvat de verantwoording van het juridisch deel van het plan, te weten de verbeelding en de regels.

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 het relevante beleid uiteengezet.
- Hoofdstuk 3: Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving van de planuitgangspunten gegeven.
- Hoofdstuk 4: In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten.
- Hoofdstuk 5: In hoofdstuk 5 wordt een uitleg en verantwoording gegeven van de planologische regeling (de verbeelding, de regels met de gebruiks- en bebouwingsregeling).
- Hoofdstuk 6: Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.
- Hoofdstuk 7: In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplan met Inspraak en Overleg.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Inleiding

Het beleid van de hogere overheden, regio en de gemeente zelf dienen vertaald te worden in het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is het relevante beleid weergegeven.

2. 2. Rijksbeleid

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ('Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig') in werking getreden. Deze nieuwe structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland en de Nota Pieken in de Delta.

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gooit het Rijk het roer om in het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid. Hoofdlijnen uit de SVIR zijn:

- de bemoeienis van het Rijk met de ruimtelijke ordening wordt teruggebracht tot een beperkt aantal opgaven van nationaal belang (selectiviteit);
- de blik van het Rijk (beleidsmatig en qua inzet van financiële middelen) wordt gericht op het vestigingsklimaat in gebieden met de hoogste verdien capaciteit (de zogenaamde mainports, brainports en greenports);
- er wordt afgestapt van het concept van de Nationale Stedelijke Netwerken;
- overheveling van taken en verantwoordelijkheden op het gebied van de ruimtelijke ordening naar provincies (regierol) en gemeenten. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.



Figuur 3. Gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven Noord-Nederland (bron Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte)

Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in de structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.

In de SVIR zijn voor het gebied Noord-Nederland (de provincies Fryslân, Groningen en Drenthe) de volgende opgaven aangemerkt als nationaal belang:

- Het versterken van Energyport door het aanwijzen van locaties voor de vestiging van energiecentrales in de Eemshaven en het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk van Eemshaven via Ens naar Diemen (Noordwest 380 kV verbinding);
- Het aanwijzen van leidingstroken voor buisleidingen voor gas en het ruimtelijk reserveren van locaties voor ondergrondse opslag;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Noord Nederland;
- De ontwikkeling van een robuust kustlandschap en zoetwatersysteem ter vergroting van de waterveiligheid en waterzelfvoorziening en het voorkomen van verdroging (onder andere door versterking afsluitdijk en bijbehorende sluizencomplexen, Hoogwaterbeschermingsprogramma en deelprogramma's Zoetwatervoorziening, 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).

De economische kracht van Noord Nederland ligt in de sterke internationale positie met betrekking tot energie, chemie (Delfzijl) en water(kennis)technologie. Energyport (Noord-) Nederland is het energie-knooppunt van Noordwest Europa. Een groot aantal kabels en (buis)leidingen van elektriciteit, gas, telecom en data landt aan in de Eemshaven en vertakt zich naar de rest van Nederland en Europa. Energyport vormt het kenniscentrum voor energievoorziening en -transitie. Tevens is er in de regio Noord Nederland is in een aantal gebieden sprake van bevolkingskrimp De Waddenzee maakt onderdeel uit van het Europese Natura 2000 netwerk en van de herijkte EHS. Bovendien is de Waddenzee door de Unesco aangewezen als natuurlijk werelderfgoed. Het integrale beleid van het Rijk voor de Waddenzee staat weergegeven in de PKB Derde Nota

Waddenzee. De hoofddoelstelling is de duurzame bescherming en ontwikkeling van de Waddenzee als natuurgebied.

2.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

2. 3. Provinciaal beleid

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 vastgesteld.

Het POP bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Het POP is strategisch van aard en gaat over de kwaliteit, de inrichting en het beheer van de leefomgeving. Het POP is in de eerste plaats richtinggevend voor de provincie zelf. Daarnaast is het op onderdelen kaderstellend voor gemeenten en waterschappen.

Hoofddoelstelling van beleid is bij te dragen aan duurzame ontwikkeling. Hiertoe zijn de volgende centrale uitgangspunten geformuleerd:

- werken aan een duurzame leefomgeving;
- handhaven en versterken van het eigen karakter;
- sterke steden en vitaal platteland voor huidige en toekomstige generaties.

Het POP bevat de hoofdlijnen van het omgevingsbeleid van de provincie. Het waterhuishoudingsplan, het milieubeleidsplan en het mobiliteitsplan zijn hierin geïntegreerd. Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat in het POP centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving. Inzet van het POP is om deze kwaliteit te versterken door enerzijds efficiënt ruimtegebruik en ander-

zijds door in plannen rekening te houden met aspecten als water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie. Naast het algemene beleid per thema (schoon en veilig, karakteristiek, bereikbaar, ondernemend, energiek en leven en wonen), bevat het POP een aantal gebiedsgerichte of ontwikkelopgaven.

Een van de ontwikkelopgaven betreft de Regio Groningen-Assen. Uitgangspunt voor provinciaal beleid is dat dit gebied zich economisch sterker ontwikkelt. Hiertoe zet het provinciaal bestuur in op de potenties van de aanwezige sterke economische sectoren en op de aantrekkelijkheid van het woon- en leefklimaat. In overleg met haar partners zorgt de provincie voor een zorgvuldige fasering en afstemming van de woningbouwopgave. Van groot belang zijn gezamenlijke afspraken over de op regionaal niveau gewenste woningbouwkwiteit en over de monitoring daarvan. Deze afspraken worden vertaald in de ontwerpogaven van de Regiovisie Groningen-Assen. Hierbij wordt gestreefd naar bundeling van verstedelijking, in combinatie met selectieve ontwikkelingen op het platteland, met het oog op het behoud van landschappelijke kwaliteiten.

In dit verband heeft de provincie in de regio Groningen-Assen in 2008 afspraken gemaakt over een groei van de woningvoorraad in de regio (inclusief het Drentse deel) met 2.900 woningen per jaar. Deze afspraak is in 2012 herzien, waarbij de woningbouwproductie naar beneden is bijgesteld. Afsproken is dat voor de gemeente Leek wordt uitgegaan van een 1000-scenario: in de periode 2012 tot 2030 mogen in de gemeente Leek in beginsel 1000 nieuwe woningen worden gebouwd. Dit aantal kan, afhankelijk van de marktontwikkelingen en na instemming door de Stuurgroep van de Regio Groningen-Assen, worden bijgesteld. Met de ondertekening van het instemmingsmodel op 19 oktober 2012 heeft de provincie Groningen ingestemd met de regionale woningbouwafspraken en het aandeel nieuwbouw dat de gemeente Leek daarin levert.

In het POP wordt ook lokale bedrijvigheid gebundeld. Er is aan toegevoegd dat in bebouwingkernen en -linten beperkte uitbreiding van bedrijvigheid mogelijk is, mits dit ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar is en qua aard, schaal en beeldkwaliteit past in de omgeving.

Gelet op de inwerkingtreding van de Wro (1 juli 2008), heeft het provinciaal bestuur er voor gekozen (6 februari 2008) geen nieuwe, aparte Nota Bouwen en Wonen op te stellen, maar deze integraal onderdeel van het POP c.q. de omgevingsverordening te laten zijn. Dit ook vanwege de inhoudelijke verwevenheid van het wonen met beleidsterreinen als welzijn en zorg, leefbaarheid en voorzieningen, alsmede duurzaamheid. De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009 is gelijktijdig met het POP vastgesteld. Hiermee wordt beoogd de in het POP opgenomen doelstellingen de komende jaren te verwezenlijken. De in de verordening opgenomen regels en voorschriften sluiten aan op het POP. Op het gebied van de ruimtelijke ordening worden gemeenten verplicht om bestemmingsplannen volgens de verordening op te stellen.

Naast algemene bepalingen stelt de omgevingsverordening onder andere bijzondere bepalingen aan:

1. bestemmingsplannen voor het buitengebied;
2. de ecologische hoofdstructuur en robuuste verbindingen;
3. bestemmingsplannen voor nationale landschappen en andere kwetsbare landschappen.

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

Op grond van artikel 4.7 (Woningbouw) van de geldende Omgevingsverordening stellen GS voor elke gemeente de nieuwbouwruiimte vast voor een periode van maximaal tien jaar. Het 'Besluit nieuwbouwruiimte' is op 8 december 2009 door GS vastgesteld. Het besluit voorziet voor de gemeente Leek in de periode 2007-2019 in een nieuwbouwruiimte van 2000 woningen, waarvan (indicatief) 1750 als uitbreiding van de voorraad en 250 als vervangende nieuwbouw. Met het ondertekenen van het instemmingsmodel van de Regio Groningen-Assen zijn feitelijk nieuwe afspraken gemaakt over de nieuwbouwruiimte van de deelnemende gemeenten. Deze afspraken zullen een doorwerking krijgen in de herziene Provinciale Omgevingsverordening. Uitgangspunt van de nieuwe regeling is dat een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie:

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

Inmiddels hebben Provinciale Staten een herziening van een aantal onderdelen van de Omgevingsverordening vastgesteld (2 februari 2011). De herziening, zo geven Gedeputeerde Staten aan, is in hoofdzaak 'beleidsluw' van karakter. In relatie tot dit bestemmingsplan is onder meer van belang dat de woningbouw- verantwoording minder gedetailleerd hoeft plaats te vinden: meer regionaal benaderd en met een verantwoording achteraf (via de gereedmelding van woningen bij het CBS).

Bij brief van 23 juni 2011 aan Provinciale Staten hebben Gedeputeerde Staten aangegeven de Omgevingsverordening op onderdelen te willen herzien. Het gaat daarbij om vergroting van de doelmatigheid van de verordening, de introductie van de SER-ladder (het bestaand stedelijk gebied is daarbij van belang, zie figuur 4 en afstemming op regionaal niveau bij de planvorming voor nieuwe woningbouwlocaties. In de Omgevingsverordening zal een overgangsregeling worden opgenomen voor de periode waarin een gemeente nog niet beschikt over een woonvisie waarover overeenstemming bestaat met het college van Gedeputeerde Staten. Tot dat mo-

ment kan een bestemmingsplan voorzien in het toevoegen van zelfstandige woningen mits deze toevoeging, in samenhang met de woningbouwcapaciteit in andere bestemmingsplannen, past in de in regionaal verband gemaakte afspraken over de nieuwbouwruijnte of, bij het ontbreken van dergelijke afspraken, in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruijnte.

Voor de toepassing van de Omgevingsverordening stellen Gedeputeerde Staten per gemeente of gedeelte van een gemeente vast welke gebied buitengebied is (artikel 4.20). De nieuwe woonlocatie Zevenhuizen Oost is in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde begrenzingsbesluit aange-merkt als buitengebied. Op grond van artikel 4.27 van de Omgevingsverordening voorziet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied niet in de vestiging van nieuwe woningen. Van dit verbod kan door Gedeputeerde Staten ontheffing worden. De voor woningbouw in Zevenhuizen Oost benodigde ontheffing is verleend op PM.



Figuur 4. Begrenzing buitengebied rondom Zevenhuizen (bron: bijlage 15 omgevingsverordening)

2. 4. Regionaal beleid

2.4.1. Regiovisie Groningen-Assen

De gemeente Leek neemt deel aan de Regio Groningen-Assen. Een vrijwillig samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Daarmee is de Regio Groningen-Assen 'de motor van het Noorden'. De Regio streeft naar:

- een gezonde economische basis;
- een goede bereikbaarheid;
- een voldoende en gevarieerd woningaanbod;
- behoud van rust, ruimte en schone lucht.

Sinds 1996 werken de gemeenten en provincies in de Regio Groningen-Assen samen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling met als doel meer kwaliteit in en voor de regio te bereiken. Deze kwaliteit wordt bereikt door een gemeente- en provinciegrens overschrijdende samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit en landschap. De regio Groningen-Assen wil zorgen voor een voldoende en gevarieerd woningaanbod. Om rekening te houden met natuur en landschap, wordt de nieuwbouw rond de steden en de meer stedelijke kernen in de T-structuur gebundeld. Deze wordt gevormd door de horizontale lijn Leek/Roden-Groningen-Hoogezand-Sappemeer en de verticale lijn Groningen-Assen.

Op basis van een woningbehoefteraming van het bureau ABF, zijn in januari 2008 in de stuurgroep van de Regio Groningen-Assen afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen in de periode 2007-2019. Afgesproken is dat er per jaar in de gehele regio 2.900 woningen zullen worden gebouwd. Dit betekende een forse neerwaartse bijstelling van de eerder afgesproken regionale jaarproductie van 3.600 woningen. Tegelijkertijd is toen afgesproken de regionale woningbouwafspraken in 2011 te herijken en is de ambitie uitgesproken om meer accent te leggen op de kwalitatieve sturing van de woningbouw, in plaats van alleen te kijken naar de cijfermatige ontwikkeling. Geconcludeerd werd dat onderlinge afstemming noodzakelijk was, vooral voor de jaren vanaf 2012. Om goed onderbouwde besluiten te kunnen nemen, is aan de Rijksuniversiteit Groningen gevraagd te kijken naar het demografisch perspectief voor de regio. Ook zijn de woonwensen in de regio door bureau Companen in beeld gebracht. Volgens alle landelijke prognoses voor de Regio Groningen-Assen – ook voor de langere termijn – wordt substantiële groei van het aantal woningen verwacht. Dit wordt vooral veroorzaakt door aanhoudende huishoudensgroei (tot 2020 gaat het om ca. 20.000 extra huishoudens).

In het voorjaar van 2011 heeft de stuurgroep een tiental woningbouwafspraken vastgesteld. Het belang van die afspraken is tweeledig. Aan de ene kant gaat het om het voorkomen van nieuwe risico's in de vorm van mogelijke forse renteverliezen en niet rendabele voorinvesteringen in woningbouw. Dit betekent dat heldere regionale keuzes (waar, wanneer en voor wie) en regionale afstemming absoluut noodzakelijk zijn. Onderlinge

concurrentie tussen gemeenten kan ertoe leiden dat in de huidige stagnerende markt te ontwikkelen woningbouwlocaties moeizaam van de grond komen. Uitgangspunt voor de stuurgroep hierbij is dat het om keuzes en afstemming gaat als ware de regio één gemeente. Aan de andere kant gaat het ook om gezamenlijk de aanwezige woningvraag zoveel mogelijk te faciliteren en dus ook de regionale woningmarkt te stimuleren. Flexibiliteit en innovatie zijn hier van groot belang. Concreet houdt dit in dat de productie wordt afgestemd op de markt en dat de marktontwikkeling nauwkeurig wordt gemonitord. Via monitoring wordt inzichtelijk hoe de woningbouw zich ontwikkelt.

Op voorhand zijn scenario's van marktherstel opgesteld waarin de effecten bij verschillende ontwikkelingen en de sturingsmogelijkheden zichtbaar worden. Zo wordt de stuurgroep in staat gesteld tijdig de balans op te maken om indien nodig keuzes te kunnen maken ook voor de langere termijn.

Keuzes worden hierbij gebaseerd op een zich voordoend realistisch marktperspectief. Bij de besluitvorming over de nieuwe regionale woningbouwprogrammering zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- *kwantitatieve* beperking van het programma waardoor financieel risico afneemt en ruimtelijk beslag wordt beperkt;
- *kwantitatieve* versterking van het programma door anders te prioriteren en te faseren waardoor financieel risico afneemt en programmatische kwaliteit toeneemt;
- dienen van de *regionale kwaliteitspijlers*: behoud landschap, versterking mobiliteit en versterking bestaand bebouwd gebied en versterking van de T-structuur.

Op basis van de monitorgegevens is per gemeente een inschatting gemaakt van een reëel marktscenario van 1000-1500 woningen per jaar. Om de financiële, ruimtelijke en programmatische risico's vanuit regionaal perspectief niet onnodig te vergroten, is dit marktscenario als leidraad voor de planning en ontwikkeling van de woningbouwlocaties genomen. Voor de gemeente Leek betekent dit concreet dat, bij ongewijzigde (markt-)omstandigheden, tot 2030 duizend woningen mogen worden gebouwd. De gemeente planning is hierop aangepast. Een aantal potentiële woningbouwlocaties uit de hieronder te bespreken Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden zullen daardoor niet, niet volledig of veel later dan verwacht ontwikkeld worden. Het woningbouwprogramma van de gemeente Leek richt zich tot 2030 primair op de volgende locaties: Oostindie, Zevenhuizen-Oost, Sintmaheerdt, binnendorps Leek, Oostwold Centrum, Ercalaan Oostwold en de Entree Leek.

2.4.2. Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden

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

De IGS is een uitwerking van de Regiovisie Groningen-Assen 2030 voor het gebied Leek-Roden. De IGS voorziet onder andere 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.

Wonen aan de vaart

In de IGS Leek-Roden wordt voor Zevenhuizen uitgegaan van een bescheiden uitbreiding (300-350 woningen) die past bij de schaal van het huidige dorp, gericht op een hernieuwde relatie met het landschap. Hiervoor wordt een ring van bebouwing met een nieuwe vaart rondom de bestaande kern ontwikkeld. Deze bebouwing richt zich op de vaart en het buitengebied. Zevenhuizen wordt met de nieuwe vaartenstructuur, weer een nadrukkelijk onderdeel van het ontginningslandschap. De bebouwing wordt uitgevoerd in een dorpse dichtheid (10-20 woningen per hectare) met een mogelijkheid voor de realisatie van locaties voor gemengd wonen en werken in het zuidoostelijk en noordwestelijk deel van het dorp. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is een ordening waarbij de woningen zich richten op de vaart en de gecombineerde woon-werk eenheden hierachter zijn gelegen. De ligging van de provinciale weg door het dorp blijft gehandhaafd omdat het ook een levensader is voor de dorpse commerciële voorzieningen. Het profiel van de weg kan echter sterk worden verbeterd door hier het Hoofd-diep weer uit te graven en aan te sluiten op de Kokswijk en de Haspelwijk. Het typische karakter van Zevenhuizen met wonen aan de vaart wordt op deze manier optimaal benut.

De locatie Zevenhuizen-Oost biedt naar verwachting ruimte voor de bouw van circa 240 woningen. Aan de ontwikkeling van deze locatie is een landschapsopgave gekoppeld (landschapsversterking Zevenhuizen-oost).



Figuur 5. Fragment Structuurvisiekaart IGS Leek-Roden

Energie en duurzaam ruimtegebruik

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden (IGS) wordt onder duurzame ontwikkeling verstaan: 'Voldoende werkgelegenheid in een voor mens en natuur leefbaar gebied, met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden zich te ontplooiën'.

Gezien de looptijd van de IGS (tot 2030) zijn de nu wettelijk geldende eisen of de streefwaarden voor duurzaamheid die op een andere wijze zijn afgesproken, niet opgenomen in de IGS. De wijzigingen op dit onderwerp blijven in de komende tijd elkaar snel opvolgen. Een voorbeeld van een dergelijke wijziging is de ondertekening door de gemeenten Leek en Noordenveld van het Energieakkoord in Noord-Nederland, waardoor de gemeenten zich verbonden hebben om de EPC (Energie Prestatiecoëfficiënt) voor woningen vanaf 2010 aan te scherpen tot 0,5.

Bij de uitwerking van de IGS in bestemmingsplannen en bij de realisatie van die plannen, zullen de dan geldende wettelijke eisen en anderszins geldende streefwaarden uitgangspunt zijn.

2.4.3. Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015

De Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015 is eind 2008 gezamenlijk opgesteld door de vier gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn en de twee woningbouwcorporaties Stichting Huisvesting Vredewold en Wold & Waard. Hierin is ingegaan op onder meer de verwachtingen van de verschillende partijen over de regionale woonvisie, de mate waarin par-

tijen het noodzakelijk achtten over de diverse onderwerpen afspraken te maken en de vertaling van de woningmarktontwikkelingen in een woonvisie, concrete plannen en afspraken. Ingegaan is op de thema's Doelgroepen, Wonen, Zorg en welzijn, Bouwopgave en Leefbaarheid.

Opgave in de Regionale Woonvisie is het realiseren van voldoende levensloopgeschikte woningen, een adequate zorginfrastructuur en een gemengde samenstelling van wijken en kernen. Het gaat daarbij niet alleen om zelfstandig wonen, maar ook om beschermd en intramuraal wonen.

2. 5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Woonvisie Leek 2010-2015

De Woonvisie Leek 2010-2015 is de Leekster uitwerking van de Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015. Met deze gemeentelijke woonvisie wil de gemeente Leek haar visie geven op het wonen. De Woonvisie richt zich vooral op de kwalitatieve aspecten van wonen.

De toe te voegen woningvoorraad dient uit minimaal 20% sociale woningbouw te bestaan (koop < € 170.000, - en huur laagste aftoppingsgrens volgens VROM; prijspeil 2008). De bouwopgave wordt gerealiseerd door marktpartijen, woningcorporaties en gemeenten.

2.5.2. Nota detailhandel vanuit woningen

De "Nota detailhandel vanuit woningen" is op 13 april 2004 in het college behandeld en op 10 mei 2004 in de raadscommissie. Het beleid van de gemeente Leek is als volgt: pure detailhandel is niet toegestaan binnen een woonbestemming. Onder "pure detailhandel" wordt verstaan: het bedrijven van uitsluitend detailhandel (verkoop is structureel van aard, dus geen incidentele verkoop en niet gekoppeld aan andere activiteiten). Enige vorm van detailhandel aan huis is wel acceptabel. Het moet daarbij gaan om detailhandel welke is gerelateerd aan een met het wonen verenigbare functie. Als sprake is van de verkoop van branche-eigen producten (verkoop van producten aan klanten die ook van de dienst gebruik maken) dan wordt dat beschouwd als een stukje dienstverlening en wordt het geacht tot de activiteit te horen.

Deze vorm van detailhandel dient overigens wel ondergeschikt te zijn aan een met het wonen verenigbare functie.

Om dit te waarborgen mag voor dergelijke gevallen geen aparte ruimte worden ingericht voor de verkoop en mogen er geen duidelijke uiterlijke kenmerken zijn aan of bij de woning (reclame). In alle andere gevallen wordt detailhandel aan huis niet toegestaan. Dat geldt dus ook voor bijvoorbeeld de verkoop aan huis van producten die vaak als uitvloeisel van een hobby thuis worden gemaakt.

2.5.3. Beleid bijgebouwen

Gelet op ontwikkelingen als onder andere de toegenomen mobiliteit en vrijetijdsbesteding van bewoners en de als gevolg van de vergrijzing toenemende behoefte om meer ruimte te creëren in de woning op de begane grond, heeft de gemeente Leek een nieuwe bijgebouwenregeling ontworpen. Deze dient als leidraad voor nieuwe bestemmingsplannen en vrijstellingen in de bebouwde kom. De nieuwe regel maakt geen onderscheid meer tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Zo is onder andere het maximum oppervlak aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen verhoogd van 50 m² naar 70 m². De nieuwe regeling is, voor zover het bestaande beleid uit de vigerende bestemmingsplannen dit toelaat, verwerkt in de voorschriften van dit bestemmingsplan.

2.5.4. Duurzaam Veilig

Op basis van het Startprogramma Duurzaam Veilig heeft de gemeente Leek in 1999 een wegencategorisering vastgesteld waarbij onderscheid is gemaakt in wegen met een verkeersfunctie en wegen met een verblijfsfunctie. In 2003 is de categorisering met enige correctie wederom vastgesteld. Uitgangspunt van Duurzaam Veilig is dat de functie van de weg in overeenstemming wordt gebracht met de uitstraling van de weg. Wanneer een automobilist op een weg met een verkeersfunctie rijdt, moet betrokkene het gevoel hebben dat hier vlot kan worden doorgereden. Dit houdt bijvoorbeeld in; voorrangsweg, zo weinig mogelijk obstakels, fietsers op een vrijliggend fietspad, etc. De automobilist is in verblijfsgebieden (binnen de kom 30 km/uur en buiten de kom 60 km/uur) te gast en zal zich als zodanig moeten gedragen.

2.5.5. Welstand

In de in 2004 vastgestelde Welstandsnota gemeente Leek is het welstandsbeleid voor het dorp Zevenhuizen vastgelegd in het deelgebied Centrum Zevenhuizen (paragraaf 5.3.e). Aangezien hier nog geen rekening is gehouden met de uitbreiding Zevenhuizen Oost, wordt hiervoor een apart Beeldkwaliteitplan opgesteld (zie **bijlage 2**), dat te zijner tijd als welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet ter vaststelling aan de raad zal worden aangeboden.

2.5.6. Monumentenbeleid

Het gemeentelijk monumentenbeleid is erop gericht om belangrijke cultuurhistorische dragers daar waar nodig te omschrijven, te behouden en te beschermen. De lijsten met de gemeentelijke monumenten en de historische grafmonumenten zijn daar goede voorbeelden van. Het zwaartepunt van het gemeentelijk monumentenbeleid en de gemeentelijke Erfgoedverordening ligt bij:

1. het behoud van monumenten
2. het opstellen van inventarisaties/studies aangaande waardevolle cultuurhistorische onderwerpen
3. advisering, informatievoorziening en educatie.

Een belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is het behouden en versterken van de bestaande (cultuurhistorisch waardevolle) fraaie groene singelstructuur die in en grenzend aan het gebied aanwezig is.

2.5.7. Mantelzorg

In januari 2007 is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) in werking getreden en is mantelzorgondersteuning een nieuwe wettelijke taak van gemeenten geworden. Het doel van de Wmo is dat zoveel mogelijk mensen mee kunnen doen in de samenleving. Zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen is hiervan een belangrijk onderdeel. Op 15 september 2009 heeft het college beleidsregels met betrekking tot mantelzorg vastgesteld. In principe kunnen deze beleidsregels worden toegepast op elke bestemming waar wonen mogelijk is, met uitzondering van bedrijfswoningen (dienstwoningen) op bedrijventerreinen.

Mantelzorgactiviteiten mogen volgens de beleidsregels plaatsvinden in zowel het hoofdgebouw (de woning zelf) als in een aangebouwd bijgebouw dan wel een vrijstaand bijgebouw op het erf. De beleidsregels gelden zowel voor nieuwe als voor bestaande bebouwingssituaties (nieuwbouw en herbouw). Als het pand voor inwonen geschikt gemaakt wordt, zal dit over het algemeen geen probleem opleveren. Voor het bewoonbaar maken van een vrijstaand bijgebouw is het anders. In veel gevallen zal dan door middel van een omgevingsvergunning van het geldende bestemmingsplan moeten worden afgeweken. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.

Op het moment dat de mantelzorgbehoefte komt te vervallen komt de omgevingsvergunning van rechtswege te vervallen. Na het vervallen van de omgevingsvergunning dient de bijgebouw/bedrijfswoning conform de bestemming in gebruik te worden genomen. Dit houdt in dat na beëindiging van de mantelzorg de daarvoor aangewende oppervlakte niet als zelfstandige (be)woning in gebruik mag worden genomen. Voorkomen wordt dat een bijgebouw na beëindiging van de mantelzorg als recreatiewoning of als extra woning gebruikt gaat worden.

2.5.8. Klimaatbeleid

De gemeente Leek heeft haar activiteiten op het gebied van energiebesparing en duurzame energie vastgelegd in een Plan van Aanpak Klimaatbeleid 2003-2006 op grond van de subsidieregeling Bestuurs Akkoord Nieuwe Stijl (BANS) en een éénjarig Project Vervolgsubsidieregeling BANS Klimaatconvenant 2007. Voor het vervolg van het klimaatbeleid heeft het VNG in november 2007 het Klimaatakkoord 2007-2011 met het rijk afgesloten. Afgesproken is een gezamenlijke inspanning voor een schoner, zuiniger en duurzamer Nederland. De terreinen waarover in het Klimaatakkoord afspraken zijn gemaakt zijn: duurzame overheid, duurzame energieproductie, schone en zuinige mobiliteit, energiezuinige gebouwde omgeving; duurzame (agrarische) bedrijven en klimaatbestendige leefomgeving (adaptie). Uitvloeisel van het akkoord is de circulaire van 8 juli 2008 inhoudende Stimulering van Lokale Klimaatinitiatieven (SLOK).

Onderdeel van deze circulaire is de Prestatiekaart Lokaal Klimaatbeleid, waar de concrete activiteiten op zijn aangegeven. De gemeente Leek zet het tot op heden gevoerde Klimaatbeleid voort op basis van het Plan van Aanpak SLOK 2009-2012. Daarnaast heeft de gemeente zich aangesloten bij Energieakkoord Noord-Nederland (Samenwerkingsverband Noord-Nederland).

Hierin wordt een eendrachtige samenwerking gestimuleerd tussen de Rijksoverheid, regionale overheden, bedrijfsleven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisatie en burgers, waarbij een wezenlijke bijdrage wordt geleverd aan het behalen van de energie- en klimaatdoelstellingen van het kabinet.

In het kader van duurzaam bouwen en de Prestatiekaart Lokaal Klimaatbeleid zijn in het onderhavige bestemmingsplan met name de activiteiten "kwaliteitsimpuls bestaande bouw" en "nieuwbouw van woningen" van toepassing. In de bestaande bouw streeft de gemeente naar een kwaliteitsimpuls gericht op duurzame materialen en op het verbeteren van de energieprestaties en de kwaliteit van het binnenklimaat van woningen. Met woningbouwcorporaties worden prestatieafspraken gemaakt (bijvoorbeeld voor wijkgebonden renovatieprojecten). Bouwpartijen worden via communicatie, fiscale en/of financiële instrumenten voor toepassing van (energie)maatregelen op natuurlijke momenten gestimuleerd.

Voor nieuwbouwwoningen wordt, naast het gebruik van duurzame materialen gestreefd naar een verscherpte EPC, zoals afgesproken in het Energieakkoord Noord-Nederland. (Energie)prestatieafspraken worden gemaakt met bouwpartijen en woningbouwcorporaties. Daarnaast wordt actief gezocht naar ontwerpende en uitvoerende partijen die energieprestaties willen leveren.

In navolging van het Energieakkoord Noord-Nederland dat in 2011 is beëindigd is in noordelijk verband een zogenaamde Green Deal Noord-Nederland met het Rijk afgesloten. Op basis van deze Green Deal heeft de provincie Groningen het Programma Energie 2012-2015 vastgesteld dat als verder beleidskader zal gaan dienen voor onder andere de verduurzaming en de energetische verbetering van de bestaande en toekomstige woningbouw.

In 2012 zal verder de nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen (EPG) worden ingevoerd. Deze nieuwe energieprestatienorm (EPG die in de plaats komt van de EPC) wordt ingevoerd, omdat de nieuwste technieken op het gebied van energiezuinig bouwen niet goed beoordeeld kunnen worden met de huidige normen. Door de invoering van de EPG-norm wordt gestreefd naar vergroting van duurzaamheid in woningen en utiliteitsgebouwen.

3. PLANUITGANGSPUNTEN

3. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis Zevenhuizen

Zevenhuizen is nog jong. Eeuwen was er van een dorp geen sprake, slechts van een woest hoogveengebied. Aan de talrijke kanalen (wijken) van Zevenhuizen is het patroon van een veenkolonie duidelijk te herkennen. Zevenhuizen werd in 1835 met de bouw van de hervormde kerk en de bouw van een gereformeerde kerk in 1844 een kerkdorp. Rond 1850 stonden er 430 huizen en waren er 2600 inwoners. In 1893 werd de verharde weg Leek-Zevenhuizen aangelegd.

De eerste bewoning van het gebied vond plaats op de aanwezige zandruggen. Nabij Zevenhuizen werd zo'n zandrug gevonden in de richting van Tolbert. De verdere ontwikkeling van het gebied is met name verbonden met de ontginning van de grootschalige veengebieden op de grens van Fryslân, Groningen en Drenthe. De eerste bewoners van het gebied waren agrariërs. Zij beïnvloedden maar een beperkt gebied aan weerszijden van de zandruggen. De ontginning van het lager gelegen veengebied kwam pas goed op gang toen de systematische veenwinning meer grootschalige en industriële vormen begon aan te nemen.

In het dorp Zevenhuizen is de visgraatvormige structuur die ontstond door de veenwinning nog steeds herkenbaar aanwezig. Vanuit Leek werden de venen via het Leekster- en Zevenhuister Hoofddiep ontsloten. Ten behoeve van de ontwatering en de turfwinning werden loodrecht op het Hoofddiep zogenaamde 'wijken' gegraven, zoals de Kokswijk en de Evertswijk. Al naar gelang de ontginning vorderde, werden haaks op deze waterlopen nieuwe (kleinere) wijken gegraven. Deze wijken waren bedoeld voor de feitelijke ontginning. Voorbeelden hiervan zijn de Veldstreekse Wijk en de Haspelwijk.

Bewoning vond plaats aan weerszijden van het Hoofddiep in de vorm van langgerekte bebouwingslinten. De eerste bebouwing in Zevenhuizen is ontstaan in de omgeving van de huidige Oudestreek (zuidelijke deel van het dorp). In een later stadium is de bebouwing door nieuwe bewoners uitgebreid in noordelijke richting langs het Hoofddiep en de Evertswijk. De komst van deze bewoners hield voornamelijk verband met de landbouwkundige bewerking van ontgonnen veengebieden. In de loop ter tijd is de lintbebouwing verder verdicht.

Aan de westzijde van het Hoofddiep, ten zuiden van de Evertswijk, zijn in de vorige eeuw woningclusters toegevoegd in vrij compacte vorm. Met name aan deze zijde van het Hoofddiep, tussen de Molenweg en de Evertswijk vestigden zich ook de winkelvoorzieningen, terwijl de oostzijde van het Hoofddiep in toenemende mate uit woonbebouwing ging ontstaan. Enkele agrarische bedrijven herinneren nog aan het verleden. Mede vanwege de toename van het verkeer is het Hoofddiep binnen de kern Zevenhuizen gedeeltelijk gedempt.

Kenmerkend voor het Hoofddiep en zijn huidige verschijningsvorm is de aanwezigheid van een bedrijvige westelijke en een rustigere oostelijke zijde. Dit verschil heeft voornamelijk met de verkeersfunctie van de westelijke route te maken. Deze wegverbinding vormt de schakel met andere belangrijke kernen in de regio en heeft dan ook een verdere stimulans gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de kern.

Zevenhuizen heeft door de aanleg van een parallelstructuur aan het Hoofddiep en het toevoegen van nieuwbouwclusters aan de westzijde van het Hoofddiep een vrij compacte vorm gekregen. Aan deze westzijde zijn ook de winkelvoorzieningen aan het Hoofddiep ondergebracht, tussen de Molenweg en de Evertswijk. De oostzijde van het Hoofddiep is rustig en bestaat in zijn geheel uit lintbebouwing. Aan de zuidzijde wordt het dorp afgegrond door het sport- en recreatiegebied d'Olle Streek.

Aan de noordzijde van het dorp zijn enkele grootschalige bedrijven gevestigd. Hierdoor zijn de schaal van de bebouwing en de kavels hier groter ten opzichte van de overige lintbebouwing. De noordzijde van Zevenhuizen is echter ook één van de belangrijke entrees van het dorp.

3. 2. Ruimtelijk en functionele structuur Zevenhuizen

Hoofdstructuur

De agrarische bebouwing in samenhang met de nog vrij gave ruimtelijke opbouw van het landschap, herinnert nog sterk aan de periode direct na de vervening. De lintbebouwing kenmerkt zich door een optimaal contact met het landschap.

De ruimtelijke opbouw van de linten wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van water en veel opgaand groen. Uitzondering hierop zijn het Hoofddiep en de Kokswijk, waar respectievelijk het water gedempt is en de opgaande beplanting ontbreekt. In het dorp bestaan alleen nog agrarische en daaraan gelieerde bedrijfsactiviteiten aan de Evertswijk, aan de oostzijde van het Hoofddiep en ten noorden van de huidige komgrenzen. De overige agrarische bebouwing is in de loop van de tijd van functie veranderd.

Het Hoofddiep domineert nog steeds de ruimtelijke hoofdstructuur van de kern. De westzijde van de oorspronkelijke kanaalstructuur van het Hoofddiep vormt van oudsher tevens de hoofdontsluiting van Zevenhuizen in noordelijke en zuidelijke richting. Aan deze westzijde, tussen de Evertswijk en de Molenweg, zijn de meeste (winkel)voorzieningen geconcentreerd.

De Kokswijk zal door de nieuwbouw van Zevenhuizen-Oost ruimtelijk en functioneel aan belang gaan winnen en wat betreft karakter aan gaan sluiten bij het Hoofddiep. Daarbij is functiescheiding in plaats van functiemenging een kenmerkend verschil. Ten noorden van de Kokswijk bevinden zich woonfuncties ten zuiden daarvan vooral (grootschalige) bedrijvigheid.

De beide kerken van Zevenhuizen bevinden zich aan het Hoofddiep. Nabij de kruising tussen het Hoofddiep en de Kokswijk bevinden zich enkele horecabedrijven.

Vooraf het Hoofddiep en de Evertswijk vormen door hun kenmerkende ruimtelijke opbouw, karakteristieke ruimten binnen Zevenhuizen. Beide gebieden kenmerken zich door een menging van wonen met andere functies. Verspreid komt een aantal kleinschalige ambachtelijke bedrijven voor. Ten zuiden van de Evertswijk bevinden zich de sporthal, het buurthuis ('t Wiekhuus) en de openbare bibliotheek.

Uitzondering op de functiemenging vormen een gebied in het uiterste noorden en een gebied in het uiterste zuiden van het dorp. In het noordelijk deel van het Hoofddiep wordt de structuur gedomineerd door grootschaliger bedrijvigheid. In het zuidelijk deel van het dorp bevindt zich aan de Oudstreek een relatief groot sportcomplex dat zich uitstrekt tot aan de Molenweg. Hier zijn onder andere sportvelden, een tennisveld, een ijsbaan en een wandelbos aangelegd.

De Kokswijk en de Evertswijk zijn belangrijke nevenverbindingen binnen de hoofdstructuur. De Molenweg en de Veldstreek zijn veel kleinschaliger van karakter.

De hoofdwatgangen in Zevenhuizen zijn oorspronkelijk gegraven ten behoeve van de turfwinning. Het Hoofddiep doorsnijdt het plangebied in noord-zuid richting, een gedeelte hiervan is gedempt. De zijvaarten die gegraven zijn om de turf naar het Hoofddiep te vervoeren zijn onder andere de Kokswijk, de Evertswijk en de Haspelwijk. Deze watgangen bestaan voor het overgrote deel nog steeds.

Planmatige uitbreidingen

De eerste planmatige uitbreiding vond plaats in een langgerekte strook evenwijdig aan en ten westen van het Hoofddiep. Deze uitbreiding kan worden opgevat als een verbinding met en ondersteuning van het bebouwingsslint aan het Hoofddiep. In een later stadium zijn hieraan verdere bebouwingsschillen toegevoegd, die elk opnieuw ruimtelijk zijn afgerond. Hierdoor bestaan weinig relaties tussen deze uitbreidingen onderling en zijn de relaties van de bebouwing met het landschap nauwelijks meer aanwezig. Tevens is de visgraatvormige hoofdstructuur door deze geconcentreerde nieuwbouwclusters minder goed herkenbaar gebleven. In dit gebied komen naast wonen nauwelijks andere functies voor. Uitzondering zijn de onderwijsvoorzieningen van het dorp welke beiden in de uitbreidingen zijn gesitueerd. Dit zijn de openbare basisschool Het Veenpluis nabij de Heidehoek en de christelijke basisschool De Delta aan de M.A.D. Bakkerstraat. De begraafplaats is van oudsher gelegen aan de Kerkhoflaan.

De nu beoogde planmatige uitbreiding van het dorp is aan de rustige zijde van het Hoofddiep gesitueerd, aansluitend op de Kokswijk. Hierbij wordt

met name rekening gehouden met het inpassen van deze uitbreiding in de bestaande landschappelijke structuren.

Karakter van het bestemmingsplan

Om goed in te kunnen spelen op de marktsituatie is een flexibel bestemmingsplan opgesteld. Het plan kan gefaseerd ontwikkeld worden, waarbij op nagenoeg elk gewenst moment tot een afronding kan worden gekomen die op een vanzelfsprekende manier past bij de natuurlijke en (al) bebouwde omgeving. Gezien de huidige marktomstandigheden en de verwachte behoefte aan de bouw van nieuwe woningen² voor de komende tien jaar, is besloten om alleen voor het zuidelijke deel van het stedenbouwkundig plan een bestemmingsplan op te stellen. Verdeeld over 4 fasen zullen maximaal 126 woningen worden gebouwd. Het nieuwe woongebied wordt ontsloten vanaf de Kokswijk en voorzien van een calamiteitenontsluiting en een ontsluiting voor langzaam verkeer op het Hoofddiep.

Landschapsversterking ten oosten van Zevenhuizen Oost

In de IGS is er van uitgegaan, dat Zevenhuizen een separate kern blijft, omdat de specifieke identiteit en sociale structuur duidelijk worden gewaardeerd. Mede daarom is in het gebied tussen Zevenhuizen en Leek (wijk Oostindie) landschapsversterking voorzien. In het gebied ten noorden en oosten van de bouwlocatie Zevenhuizen-Oost (zie figuur 5) betreft het de versterking van het ontginningslandschap.

In het gebied bevinden zich vier houtsingels, die onderdeel uitmaken van de zogenaamde houtsingelhoofdstructuur. De landschapsversterkingszone strekt zich globaal uit over het gebied, dat begrensd wordt door de Kokswijk, de weg Oostindie, de Oostindischewijk en het Hoofddiep. De ambitie voor dit gebied betreft het behoud van het huidige landschap en realisatie van passende landschappelijke elementen, zoals houtsingels. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor bosschages, het robuuster maken van de waterhuishouding, maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit en voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik. In het plangebied is ervoor gekozen de hoofdontsluiting aan de buitenzijde van het plangebied te leggen langs de hoofdwatergang met natuurlijke oevers. Om een transparante overgang naar het buitengebied te krijgen is ervoor gekozen de woningbouw aan de buitenzijde van het plangebied uit te voeren in vrijstaande of halfvrijstaande woningen, waarbij bij de entree vanaf de Kokswijk uitsluitend vrijstaand mag worden gebouwd. Aan de binnenzijde van het plangebied mogen ook rijwoningen worden gerealiseerd.

² Marktscan Zevenhuizen Oost, Companen d.d. 15 november 2011



Figuur 6. Landschapsversterking Zevenhuizen Oost

3. 3. Beeldkwaliteitplan

Gelijktijdig met het bestemmingsplan is een Beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze is als **bijlage 2** aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In het Beeldkwaliteitplan is ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de bestaande landschappelijke en de cultuurhistorische waarde van het landschap om te komen tot een verkavelingsplan. Het Beeldkwaliteitplan geeft aan op welke wijze de (maximaal) 126 woningen in het plangebied worden gesitueerd, welke type woonhuizen er komen en in welke fasen wordt gebouwd.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de omgevingsaspecten, waarmee wordt ingegaan op de maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan kwaliteiten en waarden ten gevolge van realisering van het plan te voorkomen of te beperken óf deze kwaliteiten en waarden elders te compenseren. De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Bij een verantwoord bestemmingsplan dient de gemeente de aspecten te onderzoeken die van invloed kunnen zijn op de toelaatbaarheid van bestemmingen. Vooraf zal daarom onderzocht moeten worden of de bestemmingen "haalbaar" zijn. Vanuit een aantal aspecten kunnen randvoorwaarden en belemmeringen naar voor komen. Deze aspecten hebben met name betrekking op water, milieuhinder, veiligheid, alsook ecologie en archeologie.

Voor de Intergemeentelijke structuurvisie Leek-Roden is een zogenaamde plan m.e.r.-procedure gevolgd³⁾. De hierbij horende milieueffectrapportage wordt PlanMER genoemd. Zevenhuizen-Oost is onderdeel van een grotere ruimtelijke ontwikkeling geschetst in de IGS. Vanuit deze samenhang is er een m.e.r.-plicht voor de locatie Zevenhuizen-Oost als eerste ruimtelijke plan waarmee een onderdeel van de IGS wordt ingevuld. Om die reden is voor de locatie Zevenhuizen Oost is een projectm.e.r. uitgevoerd. Het bijbehorende milieueffectrapport wordt verder genoemd.

Het Zevenhuisen-Oost projectMER⁴⁾ (ProjectMER) richt zich op de in de IGS geschetste uitbreiding van Zevenhuizen met circa 240 woningen. Gezien de huidige marktomstandigheden, de verwachte woningbehoefte en de nieuwe regionale woningbouwafspraken voorziet dit bestemmingsplan in de bouw van maximaal 126 woningen op de locatie Zevenhuizen Oost. Het ProjectMER zal gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

4. 2. Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke orderingsbeleid. Ter implementatie van dit Verdrag in de Nederlandse wetgeving, is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden als onderdeel van de Monumentenwet. De Wamz regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Doel van de Wamz is het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die

³⁾ <http://www.igs-leekroden.nl/Documenten/PlanMER>

⁴⁾ De schrijfwijze 'm.e.r.' wordt gebruikt om de procedure mee aan te duiden. De schrijfwijze 'MER' wordt gehanteerd voor het Milieueffectrapport.

bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de Wamz zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft samen met de provincies de Archeologische Monumentenkaart (AMK) ontwikkeld, waarop behoudenswaardige archeologische terreinen staan vermeld. Binnen het bestemmingsplan Zevenhuizen Oost zijn geen AMK-gebieden gelegen. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is aangegeven dat op de gronden binnen Zevenhuizen een lage tot middelhoge trefkans op archeologische sporen ligt.

Zoals in de ProjectMER beschreven is voor het plangebied een beperkte archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (zie **bijlage 3**). Uit het plangebied zijn geen archeologische vondsten bekend. Uit bijlage 6 en 7 van het beperkte archeologische bureauonderzoek Archeologie Leek-Roden blijkt dat ter plaatse van het (fossiele) beekdal een middelhoge verwachtingswaarde is voor resten uit het Mesolithicum tot IJzertijd. Het is niet bekend of deze bodem verstoord is, aangezien nog geen nader onderzoek heeft plaatsgevonden. Vermoedelijk is er ook een hogere verwachting ter plaatse van de dekzandrug, hoewel dit niet uit de kaarten blijkt, maar uit de tekst van de PlanMER.

Om vast te stellen in welke mate het bodemarchief daadwerkelijk intact is dient archeologisch veldonderzoek aan te tonen of de bodem ter plaatse van het beekdal en de dekzandrug nog onverstoord is tot op het archeologisch niveau. Mocht de bodem verstoord blijken kan nader archeologisch onderzoek worden uitgesloten. De uitkomsten van dit onderzoek zullen als **bijlage 4** worden opgenomen in het bestemmingsplan.

4. 3. Bodem

Algemeen uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat rekening wordt gehouden met de kwaliteit en eigenschappen van bodem en ondergrond. Bodemaspecten dienen in een vroeg stadium mee te worden gewogen bij de ruimtelijke inrichting van een gebied. Zo mogelijk wordt het principe van een gesloten grondbalans toegepast om aanvoer van gebiedsvreemde grond en de afvoer van grond uit het plangebied te beper-

ken. In het gebied aanwezige verontreinigingen worden gesaneerd, tenzij sanering vanwege de toekomstige functie achterwege kan blijven.

Voor het onderdeel bodem is in het PlanMER gekeken of (een deel van) het deelgebied valt onder een bodembeschermingsgebied. Dit is voor het plangebied Zevenhuizen-Oost niet het geval.

Uit de projectMER is gebleken dat een gesloten grondbalans niet mogelijk is. Voor een voldoende drooglegging zal grond van buiten het plangebied aangevoerd moeten worden.

Uit een verkennend- en nader bodemonderzoek [Eco Reest, 2008] blijkt dat in het plangebied plaatselijk verontreinigingen voorkomen. Ter plaatse van Hoofddiep 43 en 45 is aanvullend bodemonderzoek gedaan en is een plan van aanpak voor sanering opgesteld [Eco Reest, 2009; MUG, 2009].

In juni 2010 heeft een sanering plaatsgevonden. Deze sanering is vastgelegd in de evaluatierapporten van Hoofddiep 43 [MUG 2010] en Hoofddiep 45 [MUG 2011].

De bodemkwaliteit van het plangebied is vastgelegd in de bovengenoemde bodemonderzoeksrapporten. Voor de Regio Centraal-West Groningen (Grootegast, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Marum, Slochteren en Zuidhorn) is de Nota Bodemfunctieklassekaarten vastgesteld op 21 februari 2012 door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Leek. Hierin is voor het plangebied 'Zevenhuizen Oost' de functieklasse 'wonen' vastgesteld. Hiermee zijn de toetsingscriteria vastgelegd voor het toepassen van gebiedsvreemde grond in het plangebied en voor bodemsaneringen binnen het plangebied conform het Besluit- en regeling bodemkwaliteit.

De nog aanwezige verontreinigingen zijn niet binnen het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan gelegen. De gronden zijn voor de functie wonen geschikt.

4. 4. Landschap en cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient het aspect cultureel erfgoed expliciet te worden meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De toelichting op het bestemmingsplan dient daartoe een beschrijving te bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het ontwerp van het woongebied gaat uit van het respect van de bestaande historische lintbebouwing aan het Hoofddiep en de Kokswijk. Er is voldoende ruimte tussen de uitbreiding en de bestaande lintbebouwing gelaten. Daarnaast is het plangebied afgestemd op de naastgelegen landschapsstructuren. Ook de bestaande watergang ten oosten van het plangebied is expliciet bestemd.

In de ProjectMER is aangegeven dat bebouwing leidt tot aantasting van het half open tot open karakter van het landschap in en om het plangebied. In het voorkeursalternatief zijn houtsingels in het plangebied voorzien, die aansluiten op de aanwezige en nog te herstellen elzensingels in het buitengebied. Samen vormen ze als het ware groene lamellen, die er voor zorg dragen dat zichtlijnen vanuit het landelijk gebied op de nieuwbouw onderbroken worden. De singels versterken het groene beeld en zwakken het stenige beeld af. Dit effect wordt versterkt doordat het voorkeursalternatief voorziet in een groenzone op de overgang tussen bebouwing en landschap.

4. 5. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in:

1. gebiedsbescherming en
2. soortenbescherming.

ad 1) Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden deel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. Rondom het plangebied (op meer dan 2 km afstand) liggen de volgende Natura 2000-gebieden:

- Leekstermeergebied (Vogelrichtlijngebied en beschermd- en staatsnatuurmonument);
- Fochtelooëerveen (Vogel- en Habitatrichtlijngebied);
- Elzenbroekbos (beschermd natuurmonument);

Er worden geen negatieve effecten verwacht op de Natura 2000-gebieden, omdat het plangebied op ruime afstand ligt en geen potentieel foerageergebied bevat.

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplanting- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

In de ProjectMER is een overzicht opgenomen van verwachte beschermde soorten onder de Flora- en faunawet in het plangebied.

soortgroep	verwachte soorten (zwaarder beschermd: tabel 2/3 Ffw)	bron
Flora	-	
grond gebonden zoogdieren	waterspitsmuis	telmee.nl

soortgroep	verwachte soorten (zwaarder beschermd: tabel 2/3 Ffw)	bron
vleermuizen	gewone dwergvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis en watervleermuis	telmee.nl
Vogels (vaste verblijfplaats)	-	Veldbezoek
Reptielen	-	RAVON
Amfibieën	heikikker	RAVON
Vissen	kleine modderkruiper, grote modderkruiper en bittervoorn	RAVON
Insecten	-	Vlinderstichting

Ffw= Flora- en faunawet.

Zoals voorgesteld in het ProjectMER zal bij de verdere planuitwerking rekening worden gehouden met onderstaande kansen voor flora en fauna in het plangebied:

- natuurvriendelijk beheer van groenvoorzieningen en waterpartijen;
- het creëren van broedgelegenheid voor vogels die in gebouwen broeden (huismus/ huiszwaluw);
- het plaatsen van kunstnesten kan spontane vestiging van broedende huiszwaluwen in de nieuwbouw wijk bevorderen. Daarnaast kunnen tal van maatregelen genomen worden in het ontwerp van de gebouwen zoals een hellende dakgoot om broedbiotoop te creëren;
- het toepassen van vleermuisvriendelijke oplossingen in de nieuwbouw;
- verschillende vleermuissoorten gebruiken gebouwen als verblijfplaats voor kraamkolonies of paargroepen. Daarnaast worden gebouwen als overwinteringsplek gebruikt. Op vleermuizenindestad.nl worden enkele voorbeelden gegevens hoe met vleermuizen rekening te houden zoals het inbouwen van kasten in de gevel;
- pas groenelementen en bomen (vooral oude bomen) in het ontwerp in.

Nu de invulling van het plangebied bekend is, kunnen de effecten op de voorkomende soorten die beschermd zijn door de Flora- en faunawet gedetailleerd beschreven worden. Er dient een ecologische quickscan plaats te vinden dat aantoont dat wordt voldaan aan de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet of dat ontheffing aangevraagd zal moeten worden. De uitkomsten van deze quickscan zullen als **bijlage 5** worden opgenomen in het bestemmingsplan.

4. 6. Externe veiligheid

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De risico's door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Bevi regels gesteld. Dit besluit regelt dat bij het toekennen van bepaalde bestemmingen onderzocht dient te worden:

- of er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het Plaatsgebonden Risico (PR); en
- of er (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het Groepsrisico (GR).

In of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen in de zin van het Bevi. Ook zijn er geen risicovolle inrichtingen ingevolge het Vuurwerkbesluit aanwezig. Deze inrichtingen zullen ook niet worden toegestaan.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Van belang is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. (22 december 2011). Het Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen betreft de hoofdinfrastructuur over water, weg en spoor en heeft alleen betrekking op bulkvervoer van stoffen die bij een ongeval een levensbedreigend effect kunnen hebben op ruime afstand van de infrastructuur.

In de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NVGS) van 2005 is aangegeven dat in het Basisnet de beperkingen voor dit vervoer worden vastgelegd in een gebruiksruimte. De ruimtelijke beperkingen worden vastgelegd in een veiligheidszone. Met het Basisnet Weg worden toekomstige externe veiligheidsknelpunten langs het hoofdwegennet voorkomen. Er wordt een grens gesteld aan de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Langs een aantal wegen komen zones voor waar niet in gebouwd mag worden. Ook worden gemeenten verplicht om bij bouwplannen langs hoofdwegen rekening te houden met het toekomstige vervoer. Het Basisnet Weg bestaat uit twee kaarten; een kaart met de veiligheidszones en een kaart met Plasbrand Aandachts Gebied (PAG). Op de kaarten kan een gemeente zien of er langs een weg rekening moet worden gehouden met een veiligheidszone of een PAG.

De grenswaarde voor het PR wordt in de Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) overeenkomstig het Bevi gesteld op 10^{-6} per jaar. Voor het GR geldt een oriënterende waarde per kilometer route of tracé. Deze wijkt alleen qua waarde af van het Bevi. Daarbij geldt volgens de RNVGS dat voor het GR het afwegingsgebied in het kader van ruimtelijke ordening is vastgesteld op 200 meter. Dit komt er op neer dat de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten op afstanden van meer dan 200 meter is toegestaan, ongeacht de ligging van de contouren van het PR. Bij ruimtelijke ontwikkeling zal op grond van de RNVGS over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR of toename van het GR verantwoording moeten worden afgelegd.

Op 3 juli 2007 is door GS het beleidskader *Veilig op weg, veiligheid rondom de weg* vastgesteld. Voor de provinciale wegen is het provinciaal basisnet Groningen opgesteld. Tevens heeft het provinciaal basisnet Groningen voor wat betreft de extra bescherming van minder zelfredzame personenbetrekking op een 30-meterzone rondom rijks- en spoorwegen. In artikel

4.17a van de provinciale verordening is het Provinciaal Basisnet Groningen opgenomen. Hierin staat aangegeven dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen binnen een zone van 30 meter aan weerszijden van de N979. In dit bestemmingsplan wordt binnen 30 meter uit de rand van deze weg niet voorzien in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen.

In het kader van dit bestemmingsplan heeft het Steunpunt externe veiligheid Groningen een Groepsrisicoberekening uitgevoerd (Groepsrisicoberekening transport gevaarlijke stoffen provinciale weg N979 te Zevenhuizen gemeente Leek; d.d. 18 september 2012 (zie **bijlage 6**). Door middel van een berekening met het rekenprogramma RBM-II is inzicht gegeven in de consequenties voor het groepsrisico als gevolg van verandering van het aantal personen in het invloedsgebied. Er is op basis van de RBM-II berekening voor de N979 geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}).

De berekeningen tonen aan dat het groepsrisico als gevolg van ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt niet toeneemt. In de bestaande alsook nieuwe situatie ligt het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde.

In het provinciale Basisnet is bepaald in welke situaties een nadere verantwoording achterwege kan blijven. In onderhavig geval is sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van de transportroute. Dat betekent dat een nadere verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden.

Zelfredzaamheid

Van de bewoners van de woningen mag worden aangenomen dat ze voldoende zelfredzaam zijn. Ook ligt de locatie binnen het bereik van het waarschuwings- en alarmeringssysteem.

Bestrijdbaarheid

De nieuwe woonwijk wordt ontsloten op de Kokswijk, door een nieuw aan te leggen weg die van zuid naar noord door het plangebied loopt. Afhankelijk van de uiteindelijke omvang van de woonwijk zal tevens een ontsluiting voor autoverkeer worden aangelegd op het Hoofddiep, in het verlengde van de Evertswijk. In het voorliggende bestemmingsplan wordt vooralsnog uitgegaan van een ontsluiting op het Hoofddiep voor langzaam verkeer en hulpverleningsdiensten (calamiteitenontsluiting). De nieuw op te richten bebouwing zal goed bereikbaar zijn voor de brandweer. Als bluswatervoorziening zijn brandkranen aanwezig.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van

buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaire van werd uitgegaan, dienen nu de belemmerende strook (bij een maximale werkdruk van 40 bar of meer 5 meter), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1% letaliteit) in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op circa 650 meter ten zuiden van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding met een diameter van 6 inch en een maximale werkdruk van 65 bar. De PR 10^{-6} contour ligt op de leiding. Het invloedsgebied van deze leiding is 90 meter. Daarmee heeft deze leiding geen invloed op het plangebied. Er zijn binnen het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

Situatie in het plangebied

Gezien het ontbreken van risicovolle bedrijven binnen plangebied en gezien de afstand tussen transportwegen of buisleidingen kan gesteld worden dat externe veiligheid geen invloed heeft op de nog te realiseren woningbouwlocatie.

Brandveiligheid

De gemeentelijke brandweer heeft een wettelijke taak in de veiligheidstoets op externe veiligheid. Als toetsingskader wordt daarvoor de handleiding Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid gebruikt. Een van de toetsingscriteria is dat het plangebied (of een deel van het plangebied) minimaal twee onafhankelijke aanrijroutes heeft, omdat niet gegarandeerd kan worden dat de voor de hand liggende route altijd bereikbaar is. Daartoe is aan de noordzijde van het plangebied een noodontsluiting gesitueerd. Daarnaast is er nog een doodlopende weg aan de westkant van het plangebied. Deze wordt voorzien van een keerlus om de hulpdiensten te kunnen laten keren. Qua bluswatervoorzieningen adviseert de brandweer het volgende:

- de brandkranen dienen hart op hart 80 meter te worden aangelegd;
- de bluswatercapaciteit in delen waar woningbouw wordt gerealiseerd, dient minimaal 30 m³/h te zijn;
- geadviseerd wordt om de brandkranen niet op particuliere percelen aan te brengen om zo de toegankelijkheid van de brandkranen te waarborgen.

In de planvorming is rekening gehouden met deze adviezen.

4. 7. Milieuzonering

In het bestemmingsplan wordt inzicht geboden in de milieusituatie van bedrijven. Dit is in het belang van het verantwoord bestemmen van gevoelige functies in relatie tot hinderveroorzakende functies. Het gaat om bedrijven in de omgeving die mogelijk van invloed zijn op gevoelige functies (woningen) in het plangebied.

Bij de verantwoording ten opzichte van nabije woonfuncties hanteert de gemeente de milieuzonering van bedrijven van de VNG. Ten behoeve van het behoud van leefbaarheid en milieukwaliteit, is door de VNG de richtlijn "Bedrijven en milieuzonering 2009" ontwikkeld.

Deze richtlijn wordt gehanteerd bij het opstellen van bestemmingsplannen, met als doel voldoende afstand tussen gevoelige functies als wonen en hinderlijke functies planologisch te garanderen. Denk daarbij aan hinder van verkeer, geluid of geur.

De VNG hanteert een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Aan de lichtste categorieën (categorie 1 en 2) is in de VNG-lijst een richtlijnafstand van respectievelijk minimaal 10 en 30 meter gekoppeld. Bedrijfstypen die tot deze categorieën behoren, kunnen over het algemeen naast de woonfunctie voorkomen.

Langs de Hoofddiep komen een tweetal bedrijven voor (maximaal milieucategorie 2). Deze bedrijven zijn verder niet van invloed op de ontwikkeling van het plangebied. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een bedrijventerrein langs de Kokswijk. Hier zijn bedrijven tot en met categorie 3.2. toegestaan. De geplande woningbouw langs de Kokswijk ligt binnen 100 meter van dit bedrijventerrein.

Aangezien het gebied als 'gemengd gebied' kan worden aangemerkt als gevolg van bijvoorbeeld de aanwezigheid van de supermarkt POIESZ aan de Kokswijk 11 mag een reductiestap worden toegepast. Dat wil zeggen dat de geplande woningen minimaal op 50 meter uit het bedrijventerrein moeten liggen. Hieraan wordt voldaan.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich op met een afstand van ruim 400 meter. Daarmee staat het de realisatie van dit bestemmingsplan niet in te weg.

4. 8. Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De *Wet geluidhinder* onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

In het kader van de IGS Leek-Roden is voor Zevenhuizen–Oost een berekening opgesteld rekening houdende met het wegverkeerslawaai van de wegen Hoofddiep, Oudestreek en Kokswijk. Hieruit blijkt dat vrijwel overal voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien sprake is van een geluidbelasting van meer dan 48 dB (kleine delen van het plangebied langs de Kokswijk en langs het Hoofddiep) kan een hogere grenswaarde worden aangevraagd. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden.

Voor de woningen langs de Kokswijk (een klein gebied) en langs het Hoofddiep dient bepaald te worden wat de te verwachten geluidsbelasting op deze woningen is. Dit onderzoek is als **bijlage 7** aan dit bestemmings-

plan toegevoegd. Hiervoor dient gezien de te verwachten overschrijding van 48 dB een hogere waarde vastgesteld te worden. Deze zal gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

4. 9. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De *Wet Luchtkwaliteit* is onderdeel van de *Wet milieubeheer*.

Uit de Rapportage Luchtkwaliteit 2005 van de Provincie Groningen, blijkt dat, met uitzondering van de gemeente Groningen, er geen sprake is van overschrijding van luchtkwaliteitsnormen.

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Aangezien dit project met maximaal 126 woningen onder de *Regeling niet in betekenende mate bedragen* valt, wordt voldaan aan de luchtkwaliteits-eisen. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 10. Water

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader van de watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets is een onderdeel van de start-overeenkomst Waterbeleid in de 21^e eeuw, een gezamenlijk document van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen (2001). Hierbij is afgesproken dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen re-

kening gehouden moet worden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over het bestemmingsplan vooroverleg met Waterschap Noorderzijlvest moet plaatsvinden. Het Waterschap moet in de gelegenheid worden gesteld om een wateradvies uit te brengen.

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw.

Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en daarna afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterbeheersplan 2010-2015

In oktober 2009 heeft het dagelijks bestuur van het Waterschap Noorderzijlvest het Waterbeheersplan 2010-2015 vastgesteld. In het waterbeheersplan geeft het waterschap aan hoe zij de zorg voor voldoende en schoon water en bescherming tegen overstromingen invult in de periode 2010-2015, tegen de achtergrond van een veranderend klimaat (met grote gevolgen voor het watersysteem) en een veranderende maatschappij. Het waterschap richt zijn aandacht hierbij niet alleen meer op de traditionele taken waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterzuivering, maar steeds meer op integrale gebiedsontwikkeling.

Uitgangspunt voor het waterschap bij het beheer van watersystemen is dat het gebruik van de ruimte wordt ondersteund, nadat in de ruimtelijke ordening keuzes voor dit gebruik zijn gemaakt. Het waterschap versterkt de positie van water als medeordenend principe door zijn inbreng in ruimtelijke planvorming te versterken. Concreet zijn voor de periode tot 2015 in het waterbeheersplan de volgende doelen geformuleerd:

- het waterschap ontwikkelt en ontsluit informatie en kennis voor gebiedsprocessen;
- het waterschap participeert in gebiedsprocessen en brengt kennis en informatie in.

Het beleid van het waterschap voor watersystemen in bebouwd en nieuw te bebouwen gebied is vertaald in richtlijnen voor ontwerp, toetsing, inrichting en beheer van deze watersystemen. Deze richtlijnen zijn opgenomen in de (geactualiseerde) 'Notitie Stedelijk Water', die het waterschap als toetsingskader hanteert bij de beoordeling van ruimtelijke plannen. Deze richtlijnen hebben onder andere betrekking op:

- toepassen van het principe 'vasthouden, bergen afvoeren;'
- het afvoeren van hemelwater naar grondwater of oppervlaktewater in plaats van naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- toepassen van een verbeterd gescheiden rioolstelsel;
- de realisatie van extra wateroppervlak ter grootte van tenminste 10% van de toename van het verhard oppervlak in het plangebied.

Afvalwater

Volgens de afvalwaterzorgplicht (artikel 10.33 Wm) draagt de gemeente zorg voor een doelmatige inzameling van stedelijk afvalwater dat afgevoerd moet worden naar een RWZI. Volgens de nieuwe definitie van artikel 1.1. Wm is 'stedelijk afvalwater' huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. De gemeentelijke zorgplicht sluit aan bij de zorgplicht van de waterschappen om het stedelijk afvalwater te zuiveren. Het voldoen aan de basisinspanning (vuilemissiereductie) en waterkwaliteitsspoor vormt onderdeel van de wettelijke verplichtingen.

Door afkoppelen van verhard oppervlak en het realiseren van een beperkt aantal randvoorzieningen is bereikt dat de vuiluitworp uit het rioolstelsel flink wordt teruggebracht en de basisinspanning in 2011 is gehaald. Dit heeft tot gevolg dat er minder zuurstofverbruikende stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen. Ook zal de kwaliteit van de waterbodem op lange termijn verbeteren of stabiliseren.

Hemelwater

Volgens de hemelwaterzorgplicht (art. 9a Ww) moet de gemeente zorg dragen voor een doelmatige inzameling van hemelwater voor zover redelijkerwijs van een particulier niet kan worden gevraagd om dit water in de bodem of naar het oppervlaktewater te brengen. Gemeenten hebben de mogelijkheid om bij verordening het lozen van hemelwater op een vuilwaterriool te beëindigen. Tevens kunnen milieuvoorschriften aan de lozing / infiltratie van hemelwater en ingezameld grondwater worden gesteld zoals het verbieden van bepaalde uitlogende materialen. De gemeente streeft niet naar afkoppeling van extra verhard oppervlak, maar indien afkoppelen tegen lage kosten kan worden gerealiseerd, dan kan worden overwogen om dit te doen. Deze afkoppelmaatregelen worden zoveel mogelijk gecombineerd met rioolvervangings- en andere werkzaamheden in de openbare ruimte. Bij nieuwbouwplannen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater na buffering, wordt geïnfiltreerd in de bodem en/of worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De locatie specifieke situatie bepaalt de keuze voor het type rioolsysteem (gescheiden, verbeterd gescheiden of duurzaam alternatief). Uitgangspunt is dat zo min mogelijk schoon hemelwater naar de RWZI wordt getransporteerd en de inrichting geen extra belasting

voor het omringende systeem vormt (hydrologisch neutraal bouwen). Op nieuwbouwlocaties waar de kwaliteit van het hemelwater de streefkwaliteit van het oppervlaktewater negatief kan beïnvloeden wordt bij nieuwbouw een onderhoudsarme en bij voorkeur natuurlijke zuiverende hemelwatervoorziening (helofytenfilter) aangelegd.

Zevenhuizen Oost

In het plangebied vindt geen verlaging van de grondwaterstand plaats doordat er grondophoging plaats zal vinden. Er is een groter verhard oppervlak dan in de huidige situatie waardoor minder infiltratie kan plaatsvinden. De infiltratie in de huidige situatie is in grote delen van het plangebied overigens ook laag (potklei).

Het waterbergend vermogen neemt ten opzichte van de huidige situatie toe. Dit omdat ter compensatie van de verharding (wegen, huizen) 10% van dat oppervlak als extra wateroppervlak aangelegd moet worden. Dit wordt bereikt door de hoofdwatgang aan de oostkant van het plangebied te verbreden. Tevens zal een natuurvriendelijke oever worden aangelegd, dat leidt tot een natuurlijker watersysteem. Het onderhoud van deze hoofdwatgang zal varend worden uitgevoerd. De waterstructuur is grotendeels afgestemd op het huidige watersysteem uitgaande van de belangrijkste watergangen. Door deze belangrijke watergangen en hun verbindingen te behouden is de afstemming van het watersysteem op het buitengebied gewaarborgd.

De bemalingsgebieden Kokswijk (ten zuiden van plangebied) en het centrum van Zevenhuizen (ten westen van plangebied) bestaan uit een gemengd rioelstelsel [Arcadis, 2008]. Een deel van het verhard oppervlak is afgekoppeld en voert af via hemelwaterriool of een verbeterd gescheiden stelsel. De afvoer vindt plaats naar RWZI Leek [Arcadis, 2008]. Er zijn in Zevenhuizen vier overstorten aanwezig. Uit het Basisrioleringsplan blijkt dat in Zevenhuizen beide bemalingsgebieden voldoen aan de basisinspanning. Er zijn geen locaties bekend in Zevenhuizen waar sprake is van overlast water op straat.

Ter plaatse van de weg Hoofddiep is een persleiding aanwezig waarop een zone van zakelijk recht van toepassing is. De persleiding dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor onderhoud of in het geval van een calamiteit. Bij de aanleg van de ontsluitingsweg naar het Hoofddiep moet met deze leiding rekening gehouden worden.

4. 11. Verkeer

Zoals in het ProjectMer aangegeven zal bij de verdere planuitwerking rekening worden gehouden met aanbevelingen op het gebied van veiligheid en bereikbaarheid:

- de wegen in de nieuwe woonwijk worden ingericht als erftoegangswegen en worden onderdeel van een 30 km/u-zone. Dit betekent dat het auto- en fietsverkeer gemengd wordt afgewikkeld (zonder aparte fietsvoorzieningen naast of op de rijbaan) en dat alle kruispunten in de

woonwijk gelijkwaardig zijn, waarbij aan verkeer van rechts voorrang moet worden verleend. De wegen moeten ingericht worden conform Duurzaam Veilig;

- in 30 km/u straten mogen auto's in principe op de rijbaan geparkeerd worden en zijn parkeervakken vanuit verkeerskundig oogpunt niet noodzakelijk. Geparkeerde auto's versmallen de rijbaan waardoor ook de snelheid vaak lager wordt. Daar staat tegenover dat fietsers soms in de verdrukking kunnen komen als zij om geparkeerde auto's heen moeten slingeren en het oogt vaak wat rommelig. Daarbij dient de rijbaan wel voldoende breed te zijn om de doorgang voor hulpdiensten te garanderen;
- trottoirs zijn in 30 km/u-zones niet noodzakelijk, maar worden wel aangelegd, vanwege het feit dat als de rijbaan smal is er eenvoudig conflicten kunnen ontstaan tussen gemotoriseerd verkeer en voetgangers.
- de wegen uit de wijk die aansluiten op de Kokswijk en het Hoofddiep moeten vormgegeven worden als voorrangskruispunt. Het heeft de voorkeur om middengeleiders op Hoofddiep en Kokswijk aan te leggen, zodat het langzaam verkeer uit de wijk in twee etappes kan oversteken. Dit is gunstig voor zowel de verkeersveiligheid en bereikbaarheid van het langzaam verkeer.

Voor wat betreft het toepassen van parkeerkencijfers wordt in het stedenbouwkundig plan dat de basis vormt voor dit bestemmingsplan uitgegaan van de ASVV 2004 (niet-stedelijk gebied). Hierin wordt voor vrijstaande woningen uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per woning (inclusief 0,3 aandeel bezoekers), voor halfvrijstaande woningen van 1,3 parkeerplaats per woning (inclusief 0,3 aandeel bezoekers) en voor rijwoningen 1,2 parkeerplaats per woning (inclusief 0,3 aandeel bezoekers). Indien een oprit aanwezig geldt deze voor 1 parkeerplaats, indien een garage aanwezig geldt deze voor 1 parkeerplaats (maximaal 2 parkeerplaatsen per woning). Uitgangspunt is dat voor het aandeel bezoekers geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd, deze auto's mogen in principe op de rijbaan geparkeerd worden.

4. 12. Wonen

In het najaar van 2011 heeft Complan een marktscan uitgevoerd om inzicht te krijgen in de woningbehoefte in Zevenhuizen. Deze is als **bijlage 8** bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusies van de marktscan kunnen als volgt worden samengevat.

Behoefte:

- de lokale behoefte van Zevenhuizen-Oost bedraagt tot en met 2021 circa 100 woningen en voor de periode 2022-2031 nog eens 50 woningen. Daarnaast is er ruimte voor de opvang van een regionale vraag van 20 tot 30 woningen tot 2021.
- de plancapaciteit van de locatie Zevenhuizen-Oost is (met circa 240 woningen) groter dan de behoefte, maar ligt binnen de marges van reëel te veronderstellen planuitval. Het ontwikkelingstempo met 20 woningen per jaar is wel hoog ingeschat.

De marktscan heeft gevolgen gehad voor de omvang van het plangebied. In dit bestemmingsplan is dan ook uitgegaan van een kleiner plangebied dan het gebied waarop het stedenbouwkundig plan betrekking heeft. De maximale behoefte (lokale en regionale vraag) voor de periode van de komende tien jaar is geraamd op 130 woningen.

Programma:

Op grond van de autonome behoefte enerzijds en de vraag van vestigers anderzijds zouden volgens Companen in het woningbouwprogramma voor Zevenhuizen de volgende accenten geplaatst moeten worden.

Voor de autonome behoefte ligt het accent op nultredenwoningen, liefst nabij de centrumvoorzieningen. Voor de regionale vraag ligt de behoefte vooral op eengezinswoningen. Hiervan wordt een deel opgevangen in de bestaande voorraad, waardoor in alle segmenten het nieuwbouwprogramma iets lager kan liggen dan de berekende behoefte. Er wordt hierbij dus rekening gehouden met doorstroomeffecten binnen de bestaande woningvoorraad.

Companen maakt onderscheid naar een programma dat 100% de woonwensen honoreert en een programma dat meer pragmatisch van aard is, en de doorstroming van senioren fors beperkt:

- om in te spelen op de lokale vraag (van senioren) zou een stevig accent bij de sociale nultredenhuurwoningen gelegd moeten worden. Voor vestigers is daarbij een gedifferentieerd programma met vooral goedkopere woningen (huur en koop) gewenst;
- bij een programma dat niet op doorstroming is gericht maar op direct inspelen op de vraag van vestigers, komt een zwaarder accent te liggen op (half)vrijstaande woningen. Maar ook dan blijft er een vrij sociaal programma over (30 sociale huurwoningen, 35 koopwoningen tot € 200.000).

Het bestemmingsplan is zo flexibel van opzet, dat beide programma's be- diend kunnen worden.

In de Regio Groningen-Assen zijn in oktober 2012 nieuwe afspraken ge- maakt over het aanbod van woningen, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Per gemeente is op basis van vooraf afgesproken criteria een prioriteitenlijst opgesteld. De ontwikkeling van het zuidelijke deel van de locatie Zevenhuizen Oost is gelegen binnen de bandbreedte van het voor Leek geldende 1000-woningen scenario.

5. TOELICHTING OP DE REGELS

5. 1. Inleiding

In voorgaande hoofdstukken zijn de aanwezige functies, de ontwikkelingen daarbinnen en de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde geweest. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze regelen de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

5. 2. RO standaarden 2008

Het bestemmingsplan voldoet aan de RO standaarden 2008. Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere instanties. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

5. 3. Wet ruimtelijke ordening

Daarnaast is een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreft:

- het vervallen van de gebruiksbeperking en de strafbeperking. Deze zijn opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde beperking met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbeperking. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu "afwijking van de bouw- en gebruiksregels" genoemd.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut.

Verder zijn bouwregels, afwijkingsregels en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen etc. van gebouwen en bouwwerken.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels), dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

5. 4. Omgevingsverordening provincie Groningen 2009

Op 17 juni 2009 hebben provinciale staten van de provincie Groningen de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 (hierna: de Verordening) gelijktijdig met het Provinciale Omgevingsplan 2009-2013 vastgesteld. Voor de doorwerking van het in het Streekplan vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking.

De Verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de Verordening rechtvaardigen. Het is uitgangspunt van de wet dat bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet. Complementair staan reactieve instrumenten zoals het indienen van zienswijzen en zo nodig een reactieve aanwijzing ook ter beschikking om doorkruising van provinciaal beleid te voorkomen.

De provincie onderscheidt de volgende provinciale belangen:

- ruimtelijke kwaliteit, met name de landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en belevingswaarde (rust, ruimte, stilte, duisternis) van het landelijk gebied, inclusief de daarin gelegen kleinere dorpen, de randen en silhouetten van het bebouwde gebied;
- functie landelijk gebied (landbouw, natuur, recreatie, gebruik diepe ondergrond);
- volkshuisvesting (concentratie/bundeling en contingering woningbouw);
- bedrijvigheid (concentratie/bundeling bedrijventerreinen, locatiebeleid bedrijventerreinen, detailhandelsstructuur, locaties voor grootschalige voorzieningen);
- verkeer en vervoer (provinciale wegen en kanalen, bereikbaarheid);
- duurzame ontwikkeling en energie;
- veiligheid (waterkering, noodwaterberging, transport gevaarlijke stoffen).

De Verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen en daarmee op gemeenteraden die bestemmingsplannen vaststellen. Het gaat hierbij niet alleen om de inhoud van het bestemmingsplan in strikt juridische zin, namelijk de regels en de geometrische verbeelding hiervan, maar ook om eisen aan de toelichting bij een bestemmingsplan.

De provincie heeft daarbij een selectie gemaakt van onderwerpen die zij via de Verordening wil beschermen.

Met name een onderwerp als ruimtelijke kwaliteit, speelt een rol in dit bestemmingsplan. Met dit aspect is in dit bestemmingsplan rekening gehouden.

5. 5. Uitgangspunten

Met dit plan wordt ingezet op een de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. Naast een flexibele actuele regeling, wordt ingezet op een opzet die inspeelt op de digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen.

5. 6. Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier delen.

In de 'Inleidende regels' zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen én van de wijze van meten, wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de 'Bestemmingsregels' zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd.

In de 'Algemene regels' staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemeen geldende afwijkingsregels.

In de 'Overgangs- en slotregels' is het overgangsrecht conform het bepaalde in de artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Bro. Daarnaast bevatten de regels een slotregel met daarin de citeertitel van het bestemmingsplan.

5. 7. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bouwingsmogelijkheden van de bestemmingen in dit plan.

Groen

De gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen in het plangebied. Ondergeschikt zijn ook paden mogelijk. Binnen de bestemming 'Groen' kunnen houtsingels worden aangelegd. Ook biedt de bestemming ruimte voor veldjes met speelvoorzieningen voor kinderen. Vanwege het enigszins globale karakter van het bestemmingsplan kunnen groenvoorzieningen ook worden aangelegd binnen de woonbestemmingen.

Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' ziet op de wegen en paden die in Zevenhuizen Oost worden aangelegd. Het betreft hier de hoofdstructuur: ontsluiting op de Kokswijk en de doorgaande wegen in het plangebied. De overige wegen en paden kunnen ook binnen de woonbestemmingen worden aangelegd. Ter plaatse van de ontsluiting op het Hoofddiep is een aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteitenontsluiting' opgenomen. Hier dient de benodigde calamiteitenontsluiting te worden aangelegd.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen en waterpartijen, waterberging, bermen en beplanting, oevers met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, zoals bruggen, dammen en/of duikers.

Wonen - 1 en Wonen - 2

Het wonen is de functie die het meest in het plangebied voorkomt. Om enig onderscheid te creëren is voor een bestemmingsregeling gekozen die afgestemd is op het beoogde onderscheid in hoofdvorm. Het totaal aantal woningen is binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' gezamenlijk maximaal 126.

De voor 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor met het wonen verenigbare functies, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, wegen, straten en paden met de daarbij behorende tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming 'Wonen - 1' mogen vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden gebouwd met één bouwlaag met kap. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt dan ook respectievelijk 3,5 (maximale goothoogte is niet in de planregels opgenomen) en 9 meter. Ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd. De minimale dakhelling bedraagt 30°. De maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen is per hoofdgebouw maximaal 70 m².

Binnen de bestemming 'Wonen - 2' wordt als uitgangspunt niets geregeld omtrent het aantal aaneen te bouwen woningen (mag dus van vrijstaand tot en met rijenwoningen worden gebouwd). De woningen mogen worden gebouwd met twee lagen met kap. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt dan ook respectievelijk 7 en 11 meter. Ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" mag uitsluitend vrijstaand of halfvrijstaand worden gebouwd. Het gaat hier om de woningen die zijn gelegen aan de realiseren houtsingels. Meer woningen zou leiden tot een mogelijk parkeerprobleem. De minimale dakhelling bedraagt 30°. De maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen is per hoofdgebouw maximaal 70 m².

Binnen de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 is het via een afwijking bij omgevingsvergunning het mogelijk deze oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder voorwaarden te vergroten tot 100 m² voor percelen met een oppervlakte kleiner dan 600 m² en tot 150 m² voor percelen met een oppervlakte groter dan 600 m². Bij de regeling is aangesloten op de Bijgebouwenregeling van de gemeente.

De met wonen verenigbare functies zijn binnen de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 toegegaan, mits:

1. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een met het wonen verenigbare functie niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel met een maximum van 50 m²;
2. de functie geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor de woonomgeving en afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
3. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan met het wonen verenigbare functies;
4. de functie geen zodanig verkeersaantrekkende werking heeft waardoor verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangaande de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geldt het volgende. Het plangebied betreft een nieuwe woonwijk. Gezien de verwachte behoefte aan nieuwe woningen⁵ wordt dit bestemmingsplan, dat de juridisch-planologische basis biedt om in die behoefte te voorzien, maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Op het voorontwerp van dit bestemmingsplan zijn de gebruikelijke inspraak- en overlegmogelijkheden geboden. Het verslag daarvan zal als Reactienota Inspraak en Overleg Bestemmingsplan Zevenhuizen Oost in het ontwerp worden opgenomen.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van het woningbouwgebied is een exploitatie opgesteld. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van het nieuwe woongebied economisch uitvoerbaar is.

6. 3. Grondexploitatie

Indien er sprake is van bouwplannen, dienen de gemeentelijke kosten die hiervoor gemaakt worden, verhaald te worden op de ontwikkelende partijen. De gemeente dient hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij het verhaal van deze kosten anderszins verzekerd is en het stellen van locatie-eisen en eisen met betrekking tot fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

De tot het plangebied behorende gronden zijn volledig in eigendom van de gemeente. De door de gemeente te maken kosten zullen worden verhaald via de gronduitgifte c.q. de grondprijs.

Overigens is in 2008 met Rotij Grondontwikkeling Oost BV en Timmerhuis Projecten BV een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Op grond van die overeenkomst levert de gemeente aan Rotij c.s. zestig bouwkvavels in maximaal drie gelijkwaardige clusters. Rotij c.s. zijn op basis van de overeenkomst verplicht tot afname.

Gelet op het vorenstaande is verhaal van kosten verzekerd en zal de raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan worden voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een grondexploitatie opgesteld. Uit die (vertrouwelijke) exploitatie blijkt dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

⁵ Marktscan Zevenhuizen Oost, Companen d.d. 15 november 2012

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7. 1. Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Dit komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid ten goede.

7. 2. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Zevenhuizen-Oost aan de hierna genoemde instanties verstuurd. Er is verzocht te reageren voor - pm - .

- provincie Groningen
- provincie Drenthe
- de Dienst Landelijk Gebied, Afdeling Gebiedsontwikkeling Groningen
- waterschap Noorderzijlvest
- gemeente Noordenveld
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Regionale Brandweer

7. 3. Uitkomsten vooroverleg

- pm -

7. 4. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van - pm - tot - pm - ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een reactie op het plan te geven.

- pm -

7. 5. Uitkomsten inspraak

- pm -

===