



Commissie voor de  
milieueffectrapportage

# Zevenhuizen Oost

**Advies over reikwijdte en detailniveau  
van het milieueffectrapport**

16 maart 2011 / rapportnummer 2494-48





# 1. Hoofdpunten van het MER

De gemeente Leek wil een bestemmingsplan vaststellen voor de bouw van 240 woningen in Zevenhuizen Oost. Het bestemmingsplangebied is onderdeel van een grotere ruimtelijke ontwikkeling, zoals geschetst in de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden (hierna de Structuurvisie). Voor het bestemmingsplan Zevenhuizen Oost wordt een projectmilieueffectrapport opgesteld omdat het bestemmingsplan het eerste ruimtelijke besluit is waarmee de activiteit woningbouw op inrichtingsniveau mogelijk wordt gemaakt.<sup>1</sup>

De Commissie voor de m.e.r. (hierna 'de Commissie')<sup>2</sup> beschouwt de volgende punten als essentiële informatie in het milieueffectrapport (MER). Dat wil zeggen dat voor het meewegen van het milieubelang in de besluitvorming het MER, voor de totale woningbouwontwikkeling van de Structuurvisie, in ieder geval onderstaande informatie moet bevatten:

- informatie hoe landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden zo goed mogelijk kunnen worden ontzien en waar mogelijk kunnen worden versterkt;
- informatie over effecten van bebouwing op (grondwaterafhankelijke) natuur<sup>3</sup>;
- nadere beoordeling van de verkeerseffecten van het voorkeursalternatief voor de wegontsluiting<sup>4</sup>;
- een publieksvriendelijke en zelfstandig leesbare samenvatting, met voldoende onderbouwend kaartmateriaal en ondersteunend beeldmateriaal.

Omdat de woningbouwlocaties uit de Structuurvisie gefaseerd in de tijd worden aangelegd, is een praktische aanpak dat de informatie over woningbouwlocaties die later in bestemmingsplannen worden vastgelegd later in de tijd wordt aangeleverd als een aanvulling op het MER. In de volgende hoofdstukken beschrijft de Commissie in meer detail welke informatie in de eerste fase van het MER en het totale MER moet worden opgenomen.

---

<sup>1</sup> Hoewel bevoegd gezag aangeeft dat het bestemmingsplan het eerste ruimtelijke besluit is dat in de *totale* ontwikkeling gaat voorzien, constateert de Commissie dat in de 'Startnotitie Zevenhuizen Oost' voor het op te stellen bestemmingsplan alleen *woningbouw* wordt vermeld. De structuurvisie was plan-m.e.r.-plichtig omdat deze kaderstellend was voor zowel woningbouw, als bedrijventerreinen met bijbehorende ontsluiting. Het voornemen zoals het nu voorligt, ziet alleen op woningbouw en het onderhavige MER moet daar op aansluiten.

<sup>2</sup> De samenstelling van de werkgroep van de Commissie m.e.r., haar werkwijze en verdere projectgegevens staan in bijlage 1 van dit advies. Projectgegevens en bijbehorende stukken, voor zover digitaal beschikbaar, zijn ook te vinden via [www.commissiemer.nl](http://www.commissiemer.nl) onder 'Adviezen Commissie'.

<sup>3</sup> Geldt in minder mate voor het deelgebied Zevenhuizen Oost.

<sup>4</sup> Geldt niet voor het deelgebied Zevenhuizen Oost.

## 2. Voorgeschiedenis en kader

### 2.1 Plan-m.e.r. Intergemeentelijke Structuurvisie

Ter onderbouwing van de besluitvorming over de Structuurvisie in maart 2009 is reeds een plan-m.e.r.-procedure doorlopen. In dat plan-MER is ingegaan op nut en noodzaak van de nieuwbouw, zijn locaties afgewogen en zijn de milieugevolgen van de totale ontwikkeling in beeld gebracht. Hoewel het MER voor de Structuurvisie al veel en al relatief gedetailleerde informatie heeft geleverd, gaf de Commissie in haar toetsingsadvies aan dat voor de uitwerking van de Structuurvisie in bestemmingsplannen op bepaalde punten nog actuele en aanvullende informatie nodig is. Deze aanbevelingen hadden betrekking op:

- actuele onderbouwing van de bouwopgave;
- actuele beoordeling van conclusies ten aanzien van Natura 2000-gebieden;
- effecten van bebouwing op grondwaterafhankelijke natuur;
- nadere beoordeling hoe landschappelijke, cultuurhistorische archeologische waarden zo goed mogelijk kunnen worden ontzien en waar mogelijk kunnen worden versterkt.
- nadere beoordeling van de verkeerseffecten van het voorkeursalternatief voor de wegontsluiting.

In de volgende hoofdstukken komen deze aanbevelingen uitgebreider aan de orde.

### 2.2 Gefaseerde uitvoering

De notitie reikwijdte en detailniveau (R&D) Zevenhuizen Oost geeft aan dat de plannen uit de Structuurvisie niet gelijktijdig, maar gefaseerd ten uitvoer zullen worden gebracht, waartoe in de komende jaren verschillende bestemmingsplannen zullen worden vastgesteld. Voor het deelgebied Zevenhuizen Oost zal als eerste een bestemmingsplan worden vastgesteld. De Commissie constateert dat met de keuze om in Zevenhuizen te starten rekening is gehouden met de milieuvorkeur om eerst die locaties te ontwikkelen die het minst kwetsbaar zijn gezien vanuit de waarden van natuur en landschap.

Bij een gefaseerde uitvoering van een samenhangende ontwikkeling moet bij het eerste bestemmingsplan dat in een deel van de aanleg voorziet, worden ingegaan op de milieugevolgen op inrichtingsniveau van de *totale* ontwikkeling, in casu de woningbouw<sup>5</sup> van de Structuurvisie. Daarna is de m.e.r.-plicht voor de woningbouwactiviteit verwerkt. De Commissie stelt echter vast dat:

---

<sup>5</sup> Het voorgenomen bestemmingsplan voorziet niet in (uitbreiding van) bedrijventerreinen. Dit laat onverlet dat de effecten van bedrijventerreinen (in cumulatie) in beeld moeten komen.

- voor de meer kwetsbare locaties die later in de tijd worden gerealiseerd gedetailleerdere inrichtingsinformatie nodig is, die nu waarschijnlijk nog moeilijk kan worden gegeven;<sup>6</sup>
- gezien de lange realisatietermijn het wenselijk is in de onderhavige situatie, zie §2.1 van dit advies, steeds van actuele gegevens uit te gaan.

Een praktisch oplossing is dat de informatie over toekomstige locaties op inrichtingsniveau later in de tijd wordt aangeleverd als een aanvulling op het MER. In de toetsingsfase zal blijken welke insteek het bevoegd gezag voor het MER heeft gekozen, een ‘totale’ of een ‘gefaseerde’ benadering. De Commissie zal haar toetsingsadvies daarop aansluiten.

### 3. Voorgenomen activiteit, alternatieven en referentiesituatie

#### 3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk richt zich op de beschrijving van alle woningbouwlocaties van de Structuurvisie op inrichtingsniveau. Indien wordt gekozen voor een ‘gefaseerde’ benadering waarbij Zevenhuizen Oost eerst wordt beschreven dan kan de informatie op de deellocatie Zevenhuizen Oost worden afgestemd. De informatie voor de andere woningbouwlocaties komt dan later aan de orde.

#### 3.2 Voorgenomen activiteit

De volgende inrichtingsaspecten moeten inzichtelijk worden gemaakt voor de diverse woningbouwlocaties van de Structuurvisie:

- hoofdstructuur van bebouwing, verkeer, groen en water;
- minimale en maximale bebouwingsdichtheden en bouwhoogten;
- hoofdlijnen van bouwrijp maken- grondverzet.

#### 3.3 Alternatieven

In het plan-MER voor de Structuurvisie is al ingegaan op locatiealternatieven. In dit MER zijn inrichtingsalternatieven aan de orde. In de Structuurvisie is aangegeven dat het huidige landschap de grootste inspiratiebron is voor de Structuurvisie. De Commissie adviseert daarom inrichtingsalternatieven te ontwikkelen die gericht zijn op een optimale inpassing van de woningbouw in het landschap.

---

<sup>6</sup> Te meer daar deze locaties vallen onder de jurisdictie van een ander bevoegd gezag, namelijk de gemeente Noordenveld en niet de gemeente Leek.

Gedacht kan worden aan dichtheidsalternatieven, die er voor kunnen zorgen dat belangrijke waarden kunnen worden gespaard dan wel overgangszones kunnen worden gecreëerd naar het omringende landschap (zie ook hoofdstuk 4 van dit advies).

Bij de mogelijke alternatieven past ook een inrichting waarbij landschap- en natuurbeleving vanuit het perspectief van het uitloopgebied worden geoptimaliseerd. Dat betekent dat de woonwijken zodanig worden ingericht dat de wijken niet opvallend in het landschap aanwezig zijn of als zodanig worden beleefd bijvoorbeeld door “camouflerende” randzones en overgangszones die aansluiten bij de het landschap en de wijken in belangrijk mate uit het zicht houden.

### 3.4 Referentie

Beschrijf de bestaande toestand van het milieu in het studiegebied<sup>7</sup> en de te verwachten milieutoestand als gevolg van de autonome ontwikkeling, als referentie voor de te verwachten milieueffecten. Daarbij wordt onder de 'autonome ontwikkeling' verstaan: de toekomstige zekere ontwikkeling van het milieu, zonder dat de voorgenomen activiteit of één van de alternatieven wordt gerealiseerd.

In de notitie Reikwijdte & Detailniveau (R&D) wordt aangegeven dat projecten uit de Structuurvisie die gevolgen hebben voor de planontwikkeling Zevenhuizen Oost, als onderdeel van de autonome ontwikkeling binnen het onderhavige MER zullen worden beschouwd. Aangezien over deze projecten nog geen onherroepelijk besluiten zijn genomen, zijn deze projecten formeel geen onderdeel van de autonome ontwikkeling. Correcter is om in het MER voor Zevenhuizen Oost van een scenario te spreken.<sup>8</sup>

## 4. Milieugevolgen

### 4.1 Algemeen

Zoals in hoofdstuk 2 van dit advies al is aangegeven is de Commissie van mening dat het plan-MER voor de Structuurvisie al een aanzienlijk deel van de benodigde informatie bevat voor de beschrijving van de milieugevolgen van alle woningbouwlocaties op inrichtingsniveau. In het plan-MER zijn aan de hand van ontwerpgegevens alle milieueffecten per woningbouwlocatie beschreven op een daartoe passend detailniveau. Daarbij was ook aandacht voor de samenhangende milieuaspecten van de verschillende locaties.

---

<sup>7</sup> Het studiegebied is het gebied waarbinnen in het MER wordt onderzocht in hoeverre er effecten kunnen optreden als gevolg van de voorziene ontwikkeling. Indien wordt gekozen voor een gefaseerde benadering waarbij Zevenhuizen Oost eerst wordt beschreven dan kan studiegebied daar op worden afgestemd. Het studiegebied kan per milieuaspect variëren. Het studiegebied bij bijvoorbeeld het milieuaspect archeologie zal beperkt zijn tot het gebied waar het daadwerkelijk ruimtebeslag plaatsvindt. Het studiegebied bij bijvoorbeeld natuur is ruimer dan het plangebied omdat de effecten op natuur verder reiken.

<sup>8</sup> Voor het totale MER behoren alle woningbouwlocaties van de Structuurvisie tot de voorgenomen activiteit.

De Commissie heeft nog een paar specifieke aanbevelingen voor de verdiepingslag die zal moeten worden gemaakt voor ten opzichte van de beoordeling van de milieueffecten die zijn beschreven in het plan-MER en de notitie R&D. Zoals uit het onderstaande blijkt adviseert de Commissie om het aspect geomorfologie (reliëf) in de beoordeling te betrekken bij het deelgebied Zevenhuizen Oost.

## 4.2 Natuur

De Commissie heeft in haar advies over het plan-MER voor de Structuurvisie aangegeven dat bij de beoordeling van de gevolgen voor Natura 2000-gebieden niet altijd is uitgegaan van de meest actuele informatie. De Commissie adviseert om aan de hand van een recente inventarisatie te beoordelen of de conclusies uit het plan-MER ten aanzien van Natura 2000-gebieden nog houdbaar zijn en of een aanvullende of een nieuwe passende beoordeling nodig is. Dit is met name van belang voor de woningbouwlocaties die in of nabij functiegebieden van kwalificerende soorten van de Natura 2000 gebieden Leekstermeer en Fochteloërveen liggen.

Anderzijds zijn mogelijke effecten op de EHS van belang. Het gaat met name om locaties die kunnen leiden tot externe werking op de EHS. Daarbij speelt onder meer mogelijke verdroging die uitgaat van de inrichting en mogelijke versterking doordat EHS wordt gebruikt als uitloopgebied. Voor het deelgebied Zevenhuizen Oost zijn de natuuraspecten voldoende aan de orde gekomen in het plan-MER en de notitie R&D waarbij wordt aangegeven welke aspecten nog nader zullen worden uitgewerkt. De Commissie stemt hiermee in

## 4.3 Bodem/ water

In het plangebied bestaat een sterke relatie tussen natuur en landschapswaarden en de geohydrologische en bodemkundige opbouw van het gebied. In het plan-MER is daar uitgebreid aandacht aan besteed. De Commissie adviseert om op inrichtingsniveau in het MER de gevolgen voor de geohydrologie, de bodem en de daarmee samenhangende natte vegetatie/natuur van het gebied nader in beeld te brengen en te bezien of het noodzakelijk is hydrologisch neutraal te bouwen en aan te tonen hoe dit praktisch kan.

Onderzoek voor welke deelgebieden dit relevant is. Uit het toetsingsadvies van de Commissie voor de Structuurvisie blijkt dat dit aspect in ieder geval van belang is voor het deelgebied Nietap Oksel. Voor het deelgebied Zevenhuizen Oost zijn de bodem en water aspecten voldoende aan de orde gekomen in het plan-MER en de notitie R&D waarbij wordt aangegeven welke aspecten nog nader zullen worden uitgewerkt. De Commissie stemt hiermee in.

## 4.4 Verkeerseffecten

Zoals uit het toetsingsadvies voor het plan-MER blijkt adviseert de Commissie om in het onderhavige MER een nadere beoordeling te geven van de verkeerseffecten van het voorkeursalternatief voor de wegontsluiting. Dit is in het plan-MER niet doorgerekend. Deze berekening kan direct gekoppeld worden aan de nieuwste inzichten over fasering en realisatie, ook van verkeerstructuur.<sup>9</sup> Deze nadere beoordeling hoeft niet te worden gegeven voor het deelgebied Zevenhuizen Oost gezien de omvang en de ligging van het deelgebied. De notitie R&D geeft voldoende aan hoe de verkeerseffecten voor het deelgebied Zevenhuizen Oost zullen worden uitgewerkt.

## 4.5 Landschap en cultuurhistorie

De Structuurvisie is sterk gebaseerd op de belangrijke landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden in het gebied. Het plan-MER voor de Structuurvisie bevat al veel informatie. De Commissie heeft nog aantal aanbevelingen voor de verdere uitwerking van de deelgebieden in het MER.

In de Notitie R&D wordt in het beoordelingskader voor de deellootatie Zevenhuizen Oost een viertal aspecten genoemd bij landschap, cultuurhistorie en archeologie. De Commissie adviseert om ook het aspect geomorfologie (reliëf) in de beoordeling te betrekken<sup>10</sup>.

De Commissie adviseert ingevolge haar advies over het plan-MER voor de Structuurvisie de inrichtingskeuzes per deelgebied nader te motiveren vanuit het oogpunt van landschap, cultuurhistorie<sup>11</sup> en nog te lokaliseren archeologische waarden<sup>12</sup>. Zoals in paragraaf 3.2 van dit advies wordt aangegeven kan ook worden gewerkt met dichtheidsalternatieven dan wel een bepaald percentage aan landschappelijk, cultuurhistorische en 'archeologievriendelijke' bestemmingen. Dit maakt het mogelijk om een later stadium alsnog rekening te houden met belangrijke waarden in het gebied.<sup>13</sup> De Commissie kan instemmen met de werkwijze zoals beschreven in de notitie R&D voor het deelgebied Zevenhuizen Oost.

---

<sup>9</sup> Zie hierover ook zienswijze nr. 2 van de Natuur en Milieufederatie Groningen (bijlage 2).

<sup>10</sup> Zie hierover ook zienswijze nr. 1 van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (bijlage 2).

<sup>11</sup> Voor landschap en cultuurhistorie geldt dit in het bijzonder voor de deelgebieden Leeksterveld, Roden Zuid, Wijkengebied, Tolbertervaart en Nietap Oksel.

<sup>12</sup> Voor archeologie geldt dit in het bijzonder voor de deelgebieden Leeksterveld, Roden Zuid, Wijkengebied en Oostwold.

<sup>13</sup> Zie daartoe ook Case 13 Cultuurhistorie in plan-MER van de Commissie m.e.r.



## **BIJLAGE 1: Projectgegevens reikwijdte en detailniveau MER**

**Initiatiefnemer:** College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leek

**Bevoegd gezag:** Gemeenteraad van de gemeente Leek

**Besluit:** Bestemmingsplannen

**Categorie Besluit m.e.r.:** C11.1

**Activiteit:** ontwikkeling van woningbouw

### **Procedurele gegevens:**

aankondiging start procedure in De Midweek van 15 december 2010

ter inzage legging van de informatie over het voornemen: 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011

adviesaanvraag bij de Commissie m.e.r.: 13 december 2010

advies reikwijdte en detailniveau uitgebracht: 16 maart 2011

### **Samenstelling van de werkgroep:**

Per project stelt de Commissie een werkgroep samen bestaande uit enkele deskundigen, een voorzitter en een werkgroepsecretaris. De werkgroepsamenstelling bij dit project is als volgt:

Drs. ir. B.A.H.V. Brorens;

Dr. F.H. Everts;

Ir. J.E.M. Lax;

Drs. J.P. Siedsma (secretaris);

Dr. D.K.J. Tommel (voorzitter).

### **Werkwijze Commissie bij advies reikwijdte en detailniveau:**

In dit advies geeft de Commissie aan welke onderwerpen naar haar mening behandeld dienen te worden in het MER en met welke diepgang. De Commissie neemt hierbij de hierna genoemde informatie die van het bevoegde gezag is ontvangen, als uitgangspunt.

Zie voor meer informatie over de werkwijze van de Commissie [www.commissiemer.nl](http://www.commissiemer.nl) op de pagina *Commissie m.e.r.*

### **Betrokken documenten:**

De Commissie heeft de volgende documenten betrokken bij haar advisering:

- Notitie Reikwijdte en Detailniveau Zevenhuizen Oost, Witteveen + Bos, november 2010;
- PlanMER Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden, deel A, Arcadis, maart 2009;
- PlanMER Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden, deel B, Arcadis, maart 2009;
- Passende beoordeling Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden, Arcadis, maart 2009.

De Commissie heeft kennis genomen van de zienswijzen en adviezen, die zij tot en met 26 januari 2011 van het bevoegd gezag heeft ontvangen. Dit advies verwijst naar een reactie als die nieuwe inzichten naar voren brengt over specifieke lokale milieuomstandigheden of te onderzoeken alternatieven. Een overzicht van de zienswijzen en adviezen is opgenomen in bijlage 2.

## **BIJLAGE 2: Lijst van zienswijzen en adviezen**

1. Gemeente Noordenveld, Roden
2. Federatie Natuur en Milieu Groningen, Groningen
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort



## Advies over reikwijdte en detailniveau van het milieueffectrapport Zevenhuizen Oost

De gemeente Leek wil een bestemmingsplan vaststellen voor de bouw van 240 woningen in Zevenhuizen Oost. Het bestemmingsplangebied is onderdeel van een grotere ruimtelijke ontwikkeling, zoals geschetst in de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden. Er wordt een project-milieueffectrapport opgesteld omdat het bestemmingsplan Zevenhuizen Oost het eerste ruimtelijke besluit is waarmee de activiteit woningbouw op inrichtingsniveau mogelijk wordt gemaakt.



Commissie voor de milieueffectrapportage  
ISBN: 978-90-421-3220-7

Arthur van Schendelstraat 800 Utrecht  
T 030 - 234 76 66  
F 030 - 233 12 95  
E [mer@eia.nl](mailto:mer@eia.nl)  
W [www.commissiemer.nl](http://www.commissiemer.nl)

