bestemmingsplan Oostindie Zuid

ontwerp

Gemeente Westerkwartier



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Oostindie Zuid

ontwerp

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 8
1.4 Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen 9
1.5 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en planbeschrijving **11**
2.1 Algemeen 11
2.2 Huidige situatie 11
2.3 Nieuwe situatie 12

Hoofdstuk 3 Beleid **15**
3.1 Algemeen 15
3.2 Rijksbeleid 15
3.3 Provinciaal beleid 16
3.4 Regionaal beleid 18
3.5 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 4 Onderzoek **21**
4.1 Algemeen 21
4.2 Archeologie 21
4.3 Bedrijven en milieuzonering 22
4.4 Bodem 23
4.5 Cultuurhistorie 24
4.6 Ecologie 26
4.7 Externe veiligheid 27
4.8 Geluid 31
4.9 Geur 31
4.10 Volksgezondheid 32
4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking 32
4.12 Luchtkwaliteit 34
4.13 Water 35
4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 35
4.15 Conclusie 36

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels **37**
5.1 Inleiding 37
5.2 Dit bestemmingsplan 37

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **41**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan Oostindie Zuid is opgesteld als herziening van het vigerende bestemmingsplan voor de wijk Oostindie ten aanzien van deelgebied Oostindie Zuid. Daarnaast heeft dit plan betrekking op drie gebieden waarvoor nog geen digitaal bestemmingsplan beschikbaar is. Het gaat om het gebied waar de school De Violier is gevestigd, een agrarisch veld en een gebied ten zuiden van de Zandwinning dat deels in gebruik is voor een tijdelijk zonnepark en als agrarische cultuurgrond.

Voor het uitbreidingsplan Oostindie is in 2002 een structuurplan vastgesteld. Het eerste bestemmingsplan voor de wijk is van 2003. Vervolgens is in 2007 een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarin de verschillende bouwfases werden uitgewerkt. In 2015 is het bestemmingsplan voor een deel van de wijk geactualiseerd en gedigitaliseerd en zijn enkele reparaties doorgevoerd.

Nu De Hoven, een deel van de wijk Oostindie, is gerealiseerd, is voor het laatste deel van de wijk, Oostindie Zuid, een aangepaste stedenbouwkundige visie opgesteld. In de visie is rekening gehouden met het recente woningmarktonderzoek voor de gemeente Westerkwartier: in de gemeente is sprake van een trend van gestage groei. Tevens is voor Oostindie Zuid gekeken naar een ontwerpgedachte waarbij duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en woningdichtheden een goede balans hebben gevonden.

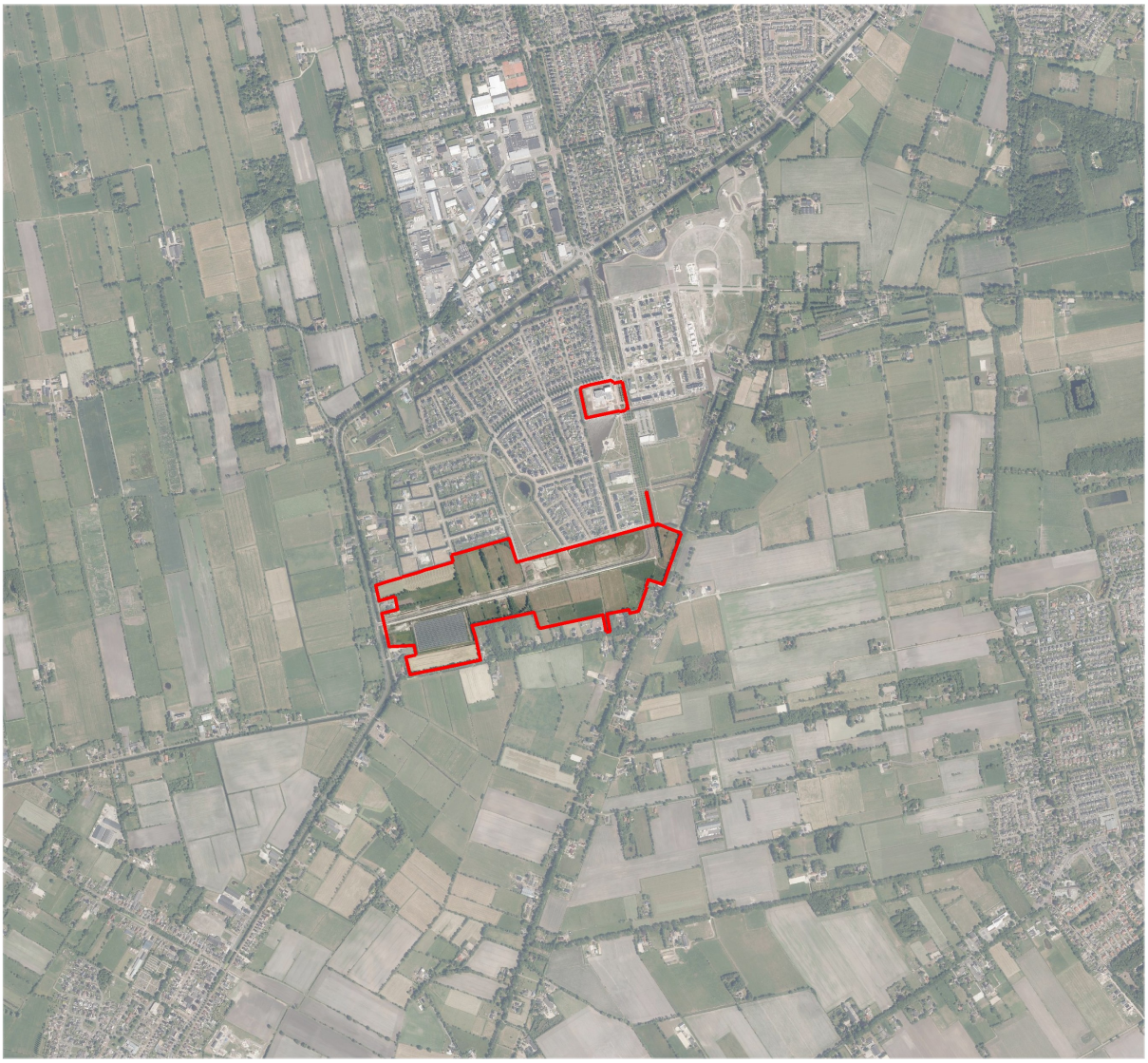
De stedenbouwkundige visie fungeert als onderlegger voor dit nieuwe bestemmingsplan. Insteek is dat de onderzoeken en uitgangspunten, die aan de eerdere bestemmingsplannen voor de wijk Oostindie ten grondslag liggen, zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Wel zijn diverse onderzoeken naar omgevingsaspecten en de beleidskaders van provincie en regio waar nodig geactualiseerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het deel Oostindie Zuid van de woonwijk Oostindie. Deze wijk ligt ten zuiden van het dorp Leek en is voor een groot deel gerealiseerd. De wijk bestaat voor het grootste deel uit woningen. Daarnaast zijn nog enkele andere functies aanwezig, zoals een brede school, sportvelden, een mondzorgcentrum en groenvoorzieningen.

Het plangebied Oostindie-Zuid grenst aan de noordzijde aan de Oostindische deelgebieden Het Buiten, De Slagen en het park Swaalfkesveld. Aan de westzijde grenst het gebied aan de Roomsterweg. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door achterkanten van percelen aan de Oostindische Wijk en het zonnepark. Aan de oostzijde sluit het gebied deels aan op de weg Oostindie en deels op achterkanten van percelen langs die weg.

Zoals in de inleiding is vermeld, zijn ook nog drie andere gebieden onderdeel van het plangebied van dit bestemmingsplan: het gebied waar de school De Violier is gevestigd, een agrarisch veld ten noordwesten van de wijk en een gebied ten zuidwesten van de Zandwinning dat deels in gebruik is voor een tijdelijk zonnepark en als agrarisch veld. Op onderstaande luchtfoto is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1. Luchtfoto met in het rood de begrenzing van het plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor (delen van) van de wijk Oostindie zijn al eerder bestemmingsplannen vastgesteld. Het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, valt op dit moment onder het bestemmingsplan Oostindie (vastgesteld in 2007). Een groot deel van het gebied Oostindie Zuid heeft een uit te werken bestemming. Omdat een tweede helofytenveld nodig werd geacht, heeft een strook in het zuidelijke deel de bestemming water. Voorts zijn er percelen met de bestemming groen en wegen op plaatsen waar resp. groen en de tweede ontsluitingsweg van Oostindie was gedacht.



Figuur 1.2. Uitsnede geldende bestemmingsplan-kaart 2007.

De realisatie van de woningbouw in Oostindie Zuid zoals nu gepland, kan niet plaatsvinden op grond van de vigerende bestemmingsplannen. Om deze reden is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen

Het plan voldoet aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening en is opgezet overeenkomstig de landelijk geldende standaard. Deze landelijke standaard wordt gevormd door de Standaard Vergelijkbare Plannen 2012 (SVBP2012) met de daarbij behorende bijlagen en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBP) en de Standaard voor de Toegankelijke Ruimtelijke Instrumenten (STRI).

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. De karakteristiek van het plangebied wordt kort beschreven en er wordt ingezoomd op de nieuwe ontwikkelingen/gewenste activiteiten.
- In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Er wordt ingegaan op het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.
- Hoofdstuk 4 geeft een verantwoording ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten. Aan de orde komen onder andere bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie, archeologie et cetera.
- Hoofdstuk 5 licht de juridische opzet van het bestemmingsplan toe, onder meer door (waar nodig) artikelsgewijs de bij het plan behorende regels en de verbeelding daarvan toe te lichten.
- Hoofdstuk 6 gaat ten slotte in op de uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en planbeschrijving

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie en huidige structuren in het plangebied. Daarna wordt de nieuwe situatie beschreven. Hier wordt begonnen met de visie op de gehele uitbreiding van Oostindie. Vervolgens wordt ingegaan op de uitgangspunten van de gewenste invulling van het deel Oostindie Zuid.

Het plangebied bestaat uit het te ontwikkelen gebied Oostindie Zuid en uit drie andere gebieden: het gebied waar de school De Violier is gevestigd, een agrarisch veld ten noordwesten van de wijk en een gebied ten zuidwesten van de Zandwinning dat deels in gebruik is voor een tijdelijk zonnepark en als agrarisch veld. Voor deze gebieden geldt dat de huidige situatie niet wijzigt, het bestemmingsplan voorziet enkel in een passende regeling voor deze gebieden. In dit hoofdstuk wordt daarom niet ingegaan op deze drie gebieden, er is geen sprake van een wijziging van de bestemming.

2.2 Huidige situatie

Ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied

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

Ontwikkelingsgeschiedenis Oostindie

De wijk Oostindie bevindt zich op de grens van het voormalige veenkoloniale gebied. Het oorspronkelijke plangebied werd getypeerd door een hoofdzakelijk agrarisch gebruik met enkele waardevolle landschappelijke elementen. Het gebied bestond vooral uit weideland met sloten.

De ontwikkeling van het plangebied Oostindie als woonwijk startte in 1997 met de vaststelling van de Structuurvisie Leek. In deze structuurvisie werd voor een nieuw uitleggebied de keuze gemaakt in Leek het Hoofddiep over te steken in plaats van de Tolbertervaart. In de gemeenteraad van 25 november 2002 is het 'Masterplan Oostindie' vastgesteld als structuurplan (zie onderstaande figuur). Het programma van dit Masterplan bestond uit de bouw van circa 1.100 woningen, een complex voor buitensport (circa acht hectare), een tweetal gebieden met helofytenfilters (moerasfilters ten behoeve van waterzuivering), stedelijke woon/werklocaties en centrum voorzieningen met behoud van landschappelijke elementen zoals houtsingels, slootpatronen, dobbe en petgat. Kortom, een volwaardige nieuwe woonwijk aan de zuidwestzijde van Leek.



Figuur 2.1. Alternatief zonder rondweg (Stedenbouwkundigplan Oostindie Zuid 2021).

2.3 Nieuwe situatie

Voor Oostindie Zuid is een aangepast stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze visie vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

In totaal worden in het plangebied 148 woningen gerealiseerd. In de stedenbouwkundige visie is voor de indeling van het gebied uitgegaan van bestaande structuren en andere randvoorwaarden. Vanuit de bestaande structuren (groen-. water-, bebouwing- en verkeerstructuur) liggen er, naast randvoorwaarden, voldoende aanleidingen voor een heldere stedenbouwkundige keuze voor het plangebied. In grote lijn betreft die keuze niet één identiteit voor het plangebied maar verschillende identiteiten die als het ware op een natuurlijke wijze volgen uit een combinatie van een eerder ingezette weg en nieuwe inzichten met duurzame klimaatvriendelijke keuzes.

Langs de Zandwinning, de weg die van west naar oost door het midden van het plangebied loopt, wordt hieronder kort, van west naar oost, het plangebied beschreven. Het plangebied wordt dus benaderd vanaf de Kromme Kolk/Roomsterweg. De stedenbouwkundige visie is hieronder als afbeelding weergegeven.



Figuur 2.2. Stedenbouwkundige visie Oostindie Zuid

Bij de binnenkomst wordt de weg aan de linkerzijde begeleid door een plasdraszone die tot aan de Watersingel wordt geflankeerd door vrijstaande haaks geplaatste woningen. Alle woningen staan gericht op de hoofdstructuur maar worden ontsloten door een achterstraat. Achter die bebouwing, in het verlengde deel van Het Buiten, is de bestaande structuur van woningen langs een slotenpatroon doorgezet.

Aan de overzijde van De Zandwinning zijn twee groene kamers gemaakt, één met 5 kavels, ontsloten via een zogenaamde pollepel. De andere, in de vorm van een bajonet, is groter en bevat 10 woningen. Vanwege het besloten karakter is de architectuur vrij.

Even verderop, centraal in het plangebied, vinden we links een voortzetting van de grondlichamen uit het park het Swaalfkesveld en rechts een voortzetting van het park met parkwonen langs het water. Een gebied waar we ook ruimte geven voor een burgerinitiatief voor landschappelijk wonen in combinatie met zorg voor elkaar. Openingen in de laanbeplanting langs de Zandwinning bieden zicht op de groene kwaliteiten. Het gebied is bereikbaar via de verlengde Slagen en de groene kamer.

“De verlengde Slagen” betreft het sluitstuk van deelgebied De Slagen. Aan de noordzijde van de Zandwinning worden houtsingels uit De Slagen doorgezet om over deze weg in de zuidzijde te knikken in de richting van de oude perceelsstructuur langs de Oostindische Wijk. Een naar buiten gericht hof markeert de bocht in de Zandwinning en geeft vorm aan de overgang naar landgoed Terheijl.

Een forse waterbuffer aan de zuidzijde tenslotte scheidt het plangebied van bestaande percelen aan de oude linten en markeert op een heldere wijze de grens tussen woon- en buitengebied.

Wonen

De woonbestemmingen kennen meerdere varianten. In Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels wordt ingegaan op welke varianten er zijn en wat de belangrijkste verschillen zijn. Woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op diverse straathoeken binnen het plan geldt een tweezijdige oriëntatie. Binnen het woongebied mogen bijgebouwen worden opgericht. Bijgebouwen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,00 en 5,50 meter.

- 'Wonen - 7' bevindt zich in de groene kamers en Verlengde Slagen. De beslotenheid is de aanleiding voor de welstandvrije gedachte en de beperkte regels. Er geldt een maximale bouwhoogte van 9,50 dan wel 10 meter. Het meest oostelijke deel van 'Wonen - 7' volgt de voorschriften zoals die gelden voor De Slagen.
- 'Wonen - 10' betreft het wonen langs de Zandwinning en Verlengde Buiten. Woningen hebben een hoofdvorm van één laag met een kap, met uitzondering van de meest noordelijke woningen waarbij een hogere goot is toegestaan. De woningen staan haaks- en gericht op de laan. De perceelsgrensafstand bedraagt vijf meter. De percelen worden ontsloten via de achterstraat. De aanduiding voorgevellijn geeft aan dat woningen in de rooilijn moeten worden gebouwd en gericht staan op de Zandwinning.
- 'Wonen - 12' betreft het gebied waar in een vrije landschappelijke setting en (semi) openbaar gebied schuurwoningen worden gepositioneerd in zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één-kappers en geschakelde woningen. Het gebouw is het perceel. Bijgebouwen zijn niet toegestaan. Wel is er wellicht ruimte voor een collectieve overkapping. Binnen de bestemming worden ook groen, water, wegen met bijbehorende bouwwerken geregeld. Er geldt een meerzijdige (in dit geval alzijdige) oriëntatie.

Rooilijnen
In het verlengde Buiten geldt een rooilijn van acht meter vanaf de erfgrens. In de verlengde Slagen en in de groene kamers geldt een rooilijn van vijf meter vanaf de perceelsgrens.

Parkeren
Voor vrijstaande woningen, tweekappers en hoekwoningen geldt dat parkeren op eigen erf wordt opgelost. De parkeernorm is in beginsel 1 parkeerplaats per 75 m^2 bruto-vloeroppervlak. Soms zal maatwerk nodig zijn.

Bij tussenwoningen en in de hof in de verlengde Slagen lukt het parkeren op eigen erf niet. In de hof wordt het parkeren deels binnen het U vormige complex opgelost. Voor de rijwoningen in de zuidelijke Slagen wordt het parkeren opgelost via een parkeerkoffer met haaks parkeren vóór de woonblokken.

In het semi openbare gebied met landschappelijk wonen zijn er verschillende oplossingen mogelijk. Hier geldt in ieder geval de parkeernorm als basis en is de parkeeroplossing afhankelijk van de verschillende woonsegmenten. Ook hier is maatwerk aangewezen.

De bestemming 'Tuin'
In dit bestemmingsplan is ook de bestemming 'Tuin' opgenomen. Aanleiding is het veranderd gebruik van hoekpercelen. Waar in het verleden de hoeken werden gebruikt als siertuin, waarmee woning en tuin gezamenlijk aan het openbare gebied werden gepresenteerd, zien we nu veel erfafscheidingen ter afscheiding van de privétuin. Op achtererven tussen woonblokken is dat geen probleem. Bij plaatsing vóór de voorgevellijn is het resultaat vaak een beperking van de visuele ruimte en verlies van ruimtelijke kwaliteit.

De bestemming 'Tuin' is van toepassing op het deel van de kavel vanaf de rooilijn/bouwblok tot aan het openbare gebied. In de bestemming Tuin mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van vlaggenmasten en transparante aan- en uitbouwen van woningen. In de bestemming mag wel worden geparkeerd. Achter de rooilijn en binnen de woonbestemming mogen bouwwerken als pergola's en erfafscheidingen worden gebouwd.

Beeldkwaliteit
Voor het plangebied is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit BKP is gebaseerd op de stedenbouwkundige visie en in samenhang met het bestemmingsplan opgesteld. Het heeft de procedure van de welstandnsota doorlopen en biedt heldere kaders voor de te bouwen woningen. Het plan dient als basis voor de welstandstoetsing bij aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Algemeen

Aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen liggen relevante beleidsdocumenten met beleidsuitgangspunten ten grondslag. Daarnaast dienen nieuwe ontwikkelingen passend te zijn binnen het beleid van de verschillende overheidsniveaus. In de navolgende paragrafen worden daarom de relevante beleidsuitgangspunten op rijksniveau, provinciaal niveau, regionaal niveau en gemeentelijk niveau beschreven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving-inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. Om die reden kan verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

3.2.2 Verwerking in het bestemmingsplan

Het plan is niet in strijd met rijksbelangen. Het rijksbeleid werkt wel door in het beleid van lagere overheden. Het rijksbeleid werkt tevens door in de verschillende omgevingsaspecten die in dit bestemmingsplan zijn getoetst.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie 2016-2020 van de provincie Groningen bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Doel van de Omgevingsvisie is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, als bijvoorbeeld wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen, zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen, samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In deze Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen'.

RUIMTE

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. Ruimte voor duurzame energie
4. Vitale landbouw

NATUUR EN LANDSCHAP

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

WATER

7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

MOBILITEIT

9. Bereikbaarheid

MILIEU

10. Tegengaan milieuhinder
11. Gebruik van de ondergrond

De Omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

3.3.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 (geactualiseerde versie is vastgesteld in februari 2021, hierna Omgevingsverordening genoemd) bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. De ontwikkeling van Oostindie Zuid is getoetst aan het provinciaal beleid en bijbehorende voorschriften.

Woningbouw (afdeling 2.4)
In de Omgevingsverordening zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van woningbouw. Een bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van nieuwe woningen moet naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie.

De ontwikkeling van Oostindie Zuid is in paragraaf 4.11 (de Laddertoets) getoetst aan het regionaal woonbeleid, het 'Regionaal Woondocument Regio Groningen - Assen', en de gemeentelijke woonvisie. Vooruitlopend op deze paragraaf kan geconcludeerd worden uit de Laddertoets dat het plan aansluit bij de woonbehoefte zoals vastgelegd het regionale en gemeentelijke beleid. Het plan voldoet daarmee aan het voorschrift zoals opgenomen in afdeling 2.4 van de provinciale Omgevingsverordening.

Provinciaal basisnet Groningen (afdeling 2.9)
De N979, de provinciale weg die naast het plangebied ligt, is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De weg is onderdeel van het provinciaal basisnet Groningen. In de Omgevingsverordening zijn daarom afstanden opgenomen waarbinnen voorwaarden gelden. Op onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied deels binnen deze afstanden ligt (lichtroze zone).



Figuur 3.1. Uitsnede kaart provinciale verordening Groningen, kaart Veiligheid.

De lichtroze zone staat voor 'Veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen'. Deze zone is 355 meter aan beide zijden van de weg. In artikel 2.23.3 zijn voorwaarden opgenomen voor bestemmingsplannen die (gedeeltelijk of geheel) binnen deze zone liggen.

Zo is opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied binnen deze zone, een nadere verantwoording van het groepsrisico moet bevatten en inzicht moet bieden in de manier waarop rekening is gehouden met de Veiligheidsregio Groningen. In paragraaf 4.7 (Externe veiligheid) wordt nader ingegaan op dit thema. Vooruitlopend kan op deze plaats al geconcludeerd worden dat dit thema geen belemmering vormt voor de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

3.3.3 Verwerking in het bestemmingsplan

Het plan is niet in strijd met het provinciaal omgevingsbeleid. Enige aandachtspunt is de toets aan het regionaal woonbeleid, het plan wordt hieraan in paragraaf 4.11 (Ladder voor duurzame verstedelijking) getoetst en hieruit komen geen belemmeringen naar voren. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar paragraaf 4.7 (Externe veiligheid).

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regiovisie Groningen - Assen 2030

De gemeente Westerkwartier werkt met zeven gemeenten en de provincies Groningen en Drenthe samen op het vlak van onder andere woningbouw in het kader van de Regio Groningen-Assen (RGA).

Het samenwerkingsverband heeft voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030 in 2004 een visie op hoofdlijnen vastgesteld. Deze visie is in 2013 geactualiseerd met de publicatie 'Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen'.

De oorspronkelijke hoofddoelstellingen voor de Regio blijven in de geactualiseerde visie overeind. Dit betreft het benutten en uitbouwen van economische kansen en het behouden en versterken van gebiedskwaliteiten. Van die hoofddoelstellingen zijn voor de komende periode nieuwe speerpunten afgeleid, namelijk het verder ontwikkelen van het economisch kerngebied, het versterken van de interne samenhang tussen steden en regio en het behouden en versterken van de kwaliteit van stad en land.

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod. In dit kader zijn ook regionale woningbouwafspraken gemaakt, die destijds vooral een taakstellend karakter hadden om de woningproductie op een hoger niveau te krijgen. In 2012 zijn er binnen de RGA afspraken gemaakt over woningbouw om ervoor te zorgen dat de vraag en het aanbod van locaties in goede balans kwam.

In 2015 is besloten om onderzoek te doen naar de actuele trends en ontwikkelingen en zijn nieuwe prognoses opgesteld. Dit onderzoek bevestigde de enorme populariteit van het stedelijke wonen in Groningen. Tevens gaf het een geactualiseerd en genuanceerder beeld van de om de stad heen liggende regio.

In de 'Regionale woningmarktanalyse regio Groningen Assen 2017-2030', het vervolg op dit onderzoek, is de vraag gesteld of de afspraken uit 2012 - tot stand gekomen ten tijde van de economische crisis en stagnerende woningmarkt en sterk gericht op aantallen - ook niet herijkt zouden moeten worden. Deze analyse bevestigde dat de opgave op de woningmarkt anno 2017 anders was dan in 2012. In 2012 moest drastisch in het aantal nieuwbouwwoningen worden gesnoeid. De regionale woningmarktmonitor liet zien dat er in 2017 sprake was van een sterk toegenomen vraag naar woningen. De analyse leidde begin 2018 tot vaststelling van het 'Regionaal Woondocument Regio Groningen - Assen', waarin de actuele behoefteraming het regionale uitgangspunt is.

In dit Regionaal Woondocument is per gemeente opgenomen wat de bandbreedte van de uitbreidingsbehoefte is en wat de geplande ontwikkelingen zijn.

3.4.2 Verwerking in het bestemmingsplan

In de paragraaf over de Ladder van duurzame verstedelijking (paragraaf 4.11) wordt het plan uitgebreid getoetst aan behoefte en ruimtegebruik en wordt getoetst aan de regionale woningbouwafspraken.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Woonvisie Westerkwartier2020-2025

In 2021 is de nieuwe woonvisie opgesteld door de gemeente Westerkwartier. In de Woonvisie Westerkwartier 2020 – 2025 (en het woningmarktonderzoek dat eraan ten grondslag ligt) is een raming voor de woningbehoefte opgenomen. Deze woonvisie is ook de wettelijke basis onder nieuwe prestatieafspraken, zoals wordt voorgeschreven in de Woningwet uit 2015. De woonvisie legt op hoofdlijnen vast wat corporaties van de gemeente mogen verwachten en wat de gemeente van corporaties vraagt. Hieronder volgen kort de aandachtspunten vanuit de nieuwe woonvisie voor de nieuwbouw in Oostindie Zuid.

De gemeente Westerkwartier heeft de ambitie om de beste woongemeente te worden van Nederland. Om dat te behouden en uit te bouwen, werkt de gemeente in de Woonvisie vanuit drie invalshoeken aan het wonen:

1. Investeren in netwerken van vitale dorpen;
2. Versnelde ontwikkeling langs bereikbaarheidsassen;
3. Meer verbinding tussen voorzieningenkernen.

Naast de drie invalshoeken heeft de gemeente Westerkwartier nog een aantal onderwerpen opgenomen in de woonvisie, waaronder nieuwbouw. Ten aanzien van nieuwbouw zijn dit de gemeentelijke ambities:

- Groei benutten voor aantrekkelijke dorpen;
- Herontwikkeling boven uitbreiding;
- In Leek kansen voor herontwikkeling;
- Gevarieerd ontwikkelen in Zuidhorn;
- Tempo in voorzieningen- en basisdorpen;
- Ook in kleine dorpen nieuwbouw bieden;
- We geven richting aan bouwplannen;
- We bieden ruimte aan kwaliteit;
- Experimentele woonvormen.

Het voornemen sluit aan bij deze ambities. De woonwijk Oostindie, waar Oostindie Zuid een onderdeel van is, is een uitbreiding van de kern Leek, die als aantrekkelijk dorp is aangewezen in de Woonvisie. Verder is Leek een voorzieningendorp waar de woonbehoefte hoog is en tempo wordt gevraagd als het gaat om nieuwbouw. Het stedenbouwkundig plan zorgt ervoor dat aan de ontwikkeling van het laatste deel van de woonwijk richting wordt gegeven en er een kwalitatief goede woonwijk ontstaat.

Ten aanzien van duurzaam wonen heeft de gemeente ook ambities opgenomen in de Woonvisie:

- Meer huiseigenaren investeren duurzaam;
- Afspraken met de corporaties over het vervolg;
- Pilots om verduurzaming te versnellen.

Naast deze ambities zijn er nog thema's die in de woonvisie niet worden verbonden aan concrete doelen of ambities. Zoals een klimaat adaptieve inrichting van de ruimte, circulair bouwen en gezondheid. De gemeente Westerkwartier voorziet dat deze thema's in de komende jaren op steeds meer plekken en in steeds meer gevallen om aandacht zal vragen. Per geval voegen ze dan ambities toe aan de plannen.

Het voornemen sluit aan bij deze ambities en thema's. Bij de stedenbouwkundige visie van Oostindie Zuid is toekomstbestendigheid een belangrijk thema. Het ontwerp van de openbare ruimte is klimaatadaptief ingericht. Bewegen en ontmoeten worden gestimuleerd en de bebouwing is energieneutraal. De stedenbouwkundige visie houdt rekening met een duurzaamheidbenadering met veel aandacht voor een robuuste groenstructuur, watersensitief ontwerp, natuurinclusiviteit, maatregelen voor het tegengaan van hittestress, toekomstbestendige bebouwing en gezond oud worden. In hoofdstuk 8 van de stedenbouwkundige visie wordt verder ingegaan op het thema duurzaamheid.

Tot slot het thema 'voor iedereen betaalbaar' uit de woonvisie. Ambities voor dit thema zijn:
- Voldoende goede sociale huurwoningen;
- Verkoop van huurwoningen is een middel;
- Sociale huur betaalbaar houden;
- Samen werken aan gezonde huishoudboekjes;
- Betaalbaar nieuwbouwn in koop;
- Aanbod vrije sector huur iets uitbreiden.

In Leek en Zuidhorn is de behoefte aan meer sociale huurwoningen als onderdeel van de algehele groei. Voor eigen vraag: honderd tot 125.

In de stedenbouwkundige visie is rekening gehouden met een mix van woningtypen. Circa 25 procent sociale huur/rij-koop worden opgenomen in de visie. In dat kader vindt afstemming plaats met de woningcorporatie Wold en Waard.

3.5.2 Nota detailhandel vanuit woningen

Uitgangspunten van beleid zijn:
- pure detailhandel is niet toegestaan binnen een woonbestemming;
- toegestaan is wel detailhandel die is gerelateerd aan een met het wonen verenigbare functie;
- het moet wel om activiteiten gaan die ondergeschikt zijn aan het wonen (geen aparte ruimtes inrichten voor detailhandel en geen reclame-uitingen).

In de regeling van dit bestemmingsplan wordt dit nader uitgewerkt.

3.5.3 Beleid bijgebouwen

Uitgangspunten van beleid zijn:
- met de bijgebouwenregeling inspelen op extra behoefte (door toenemende mobiliteit, vergrijzing) met een maximum van zeventig vierkante meter;
- geen onderscheid tussen aan-, uit- en bijgebouwen.

In de regeling van dit bestemmingsplan wordt dit nader uitgewerkt.

3.5.4 Welstand

Uitgangspunten van beleid:
- het welstandsbeleid van de gemeente Leek is opgenomen in de Welstandsnota 2004;
- voor de gehele wijk Oostindie is in 2004 het beeldkwaliteitplan Oostindie vastgesteld, na het doorlopen van de procedure voor welstandsnota;
- voor het in dit bestemmingsplan begrepen deelgebied van de wijk Oostindie is als wijziging op voorgaande een apart beeldkwaliteitsplan gemaakt. Deze wordt vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Algemeen

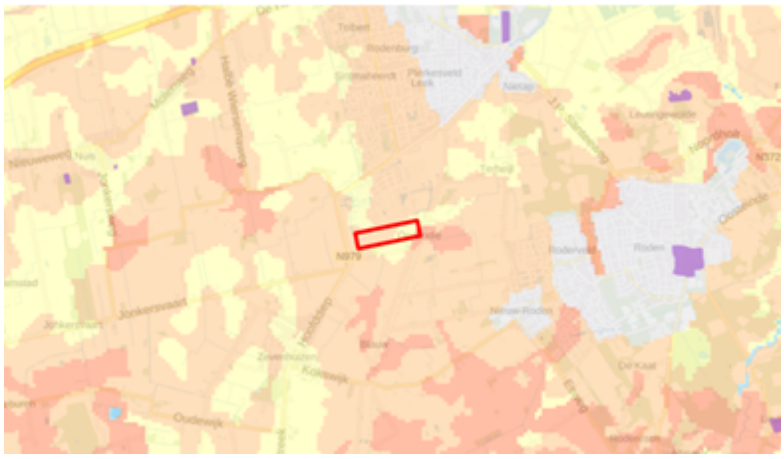
In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Meer concreet wordt beoordeeld hoe het plan zich verhoudt tot de diverse milieukaders (zoals archeologie, bodem, externe veiligheid, geluid, ecologie, luchtkwaliteit en water).

Zoals toegelicht in paragraaf 1.1 (Aanleiding) worden ook de school en twee agrarische velden onderdeel van het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft. Het plan is voor deze drie gebieden conserverend, er vinden geen ontwikkelingen of wijzigingen plaats. Voor deze gebieden is nader onderzoek daarom niet nodig en deze worden dan ook niet in dit hoofdstuk besproken.

4.2 Archeologie

Inleiding
Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is, wanneer de bodem wordt verstoord, dat de archeologische resten intact moeten blijven.

Onderzoek
In opdracht van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Deze kaart geeft de trefkans op of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer. Het plangebied heeft een middelhoge trefkans (licht oranje) en lage trefkans (geel).



Figuur 4.1. Trefkans Oostindie Zuid (IKAW).

Voor het thans geldende bestemmingsplan is in augustus 2000 door Grontmij een Standaard Archeologische Inventarisatie uitgevoerd. Uit het onderzoek is destijds gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn in het plangebied.

Conclusie
Het aspect archeologie staat het plan en de ontwikkelingen derhalve niet in de weg. Mochten er tijdens de bouw toch archeologische vondsten worden gedaan, dan geldt hiervoor de meldingsplicht.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding
Milieuaspecten worden in principe geregeld via de daartoe geëigende wetgeving. Daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten echter rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van milieugevoelige functies ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen.

Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

In de handreiking zijn richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geluid, stof, geur en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde eisen. Dit betekent dat afwijken van de afstanden, mits goed gemotiveerd, is toegestaan. De afstand wordt gerekend van de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot de gevel van de milieugevoelige functies. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap terug worden gebracht. Oostindie zuid wordt in dit kader beschouwd als een 'rustige woonwijk' omdat er nauwelijks sprake is van functiemenging.

Onderzoek
De in en buiten het plangebied voorkomende bedrijfsactiviteiten zijn geïnventariseerd en ingeschaald op basis van de categorieën uit de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Geitenhouderij
Op een afstand van negenhonderd meter van het plangebied bevind zich een geitenhouderij, hier wordt in paragraaf 4.10 (Volksgezondheid) aandacht aan besteed.

Bedrijven nabij plangebied
Buiten het plangebied, aan Oostindischewijk 2, is een financieel bedrijf gevestigd. Aan de weg Oostindie bevinden zich twee bedrijven die dichtbij het plangebied zijn gevestigd, namelijk vakantieappartementen (Oostindie 24) en een massagepraktijk (Oostindie 13a). Deze drie bedrijven hebben respectievelijk een indicatieve afstand van tien meter ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (onder andere woningen) voor het milieuaspect geluid.

Deze afstanden hebben geen gevolgen voor de geluidgevoelige bestemmingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt: de bedrijven liggen op een afstand van meer dan tien meter ten opzichte van de dichtstbij te realiseren woning.

Sportvelden
Ten noorden van het plangebied liggen een aantal sportvelden. Voor een veldsportcomplex met verlichting geldt volgens de VNG-handreiking een richtafstand van vijftig meter ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen. Omdat de sportvelden op een afstand van circa 150 meter van het plangebied liggen vormt dit geen belemmering voor het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Agrarische bedrijven
De in de omgeving van Oostindie liggende agrarische bedrijven liggen op dusdanig grote afstand dat deze geen gevolgen hebben voor de woonbebouwing in Oostindie. Het dichtstbij het plangebied gelegen agrarisch bedrijf ligt op een afstand van circa honderd meter van het plangebied, dit is het bedrijf aan Oostindie 36. Het betreft een kleine veehouderij met circa tien zoog- en vleeskoeien. De VNG-handreiking geeft aan dat voor het fokken en houden van rundvee een afstand van honderd meter nodig is. Aan deze afstand wordt voldaan, de nieuw te bouwen woningen in Oostindie Zuid liggen op een afstand van meer dan honderd meter. Daarnaast is het aantal dieren bij dit bedrijf relatief zo laag, dat hinder van dit bedrijf op de

nieuwbouwwoningen niet verwacht wordt.

Andersom beperken de nieuw te bouwen woningen het bedrijf niet. Wanneer het bedrijf het dierenverblijf zou willen uitbreiden of wijzigen of een nieuw dierenverblijf wil oprichten, geldt volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer hiervoor een minimaal aan te houden afstand van honderd meter ten opzichte van geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en vijftig meter ten opzichte van geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Het bedrijf is al volledig omringd door woningen. Deze zijn dichterbij gelegen en zijn de beperkende factor voor het bedrijf. De agrarische bedrijfsvoering wordt dus als gevolg van dit bestemmingsplan niet meer beperkt dan in de huidige situatie het geval is.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Bodem

Inleiding

In artikel 3.1.6 van de Bro wordt aangegeven met welke onderwerpen rekening moet worden gehouden bij het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan.

In het artikel is géén rechtstreekse verplichting opgenomen voor het uitvoeren van bodemonderzoek of bodemsanering. Om te bepalen welke thema's relevant zijn bij ruimtelijke ordening is van rijkswege het handboek stroomlijning voorzien van toetsen. De bodem(sanerings)toets maakt hier deel vanuit. Vanuit de Awb is sprake van een indirecte verplichting om bodem als thema mee te nemen.

Om de woningbouw mogelijk te maken wijzigt de vigerende bestemming naar 'wonen' en krijgt hiermee een gevoeliger functie dan voorheen mogelijk was. Op een groot deel van de percelen ligt al een uit te werken bestemming naar 'wonen'.

Onderzoek

Voor het bestemmingsplan Oostindie (vastgesteld 21 mei 2007) is het onderzoeksrapport '*Inventarisatie bodemkwaliteit, Bestemmingsplan Oostindie te Leek (Grontmij, 12 april 2001)*' uitgevoerd. Er waren toentertijd al een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd voor delen van het gebied Oostindie. In dit rapport is dit geïnventariseerd.

Voor het plangebied geldt het volgende.

- Voor twee delen van het gebied Oostindie Zuid zijn in 1999 en in 2000 bodemonderzoeken uitgevoerd in het kader van de voorgenomen aankoop van de grond en de geplande ontwikkeling van woningbouw. Beide onderzoeken concludeerden dat er geen milieu hygiënische belemmeringen waren voor de ontwikkeling. Hiermee is het grootste deel van het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, onderzocht. Deze onderzoeken zijn als bijlage 1 en 2 bij deze toelichting gevoegd.
- Verder is in 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de plaats waar de busbaan is gepland. Ook dit onderzoek concludeerde dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen een voorgenomen aanleg van de busbaan is. Er is ook geen aanleiding voor een vervolgonderzoek. De rapportage van dit bodemonderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Nadat de onderzoeken zijn uitgevoerd hebben op de gronden ook geen bodembedreigende activiteiten meer plaatsgevonden. Voor het overgrote deel van het plangebied is hiermee de bodemkwaliteit bekend. Hierop zijn twee uitzonderingen waar later onderzoek heeft plaatsgevonden.

Roomsterweg 24a

Op de locatie Roomsterweg 24a te Zevenhuizen was een varkensstal aanwezig die inmiddels is gesaneerd. De locatie van de voormalige varkensstal is onderdeel van het plangebied en hier worden in de nieuwe situatie woningen toegestaan. Het onderzoek ter plaatse van de voormalige varkensstal is uitgevoerd door milieu adviesbureau EcoReest. Het onderzoek is van 30 november 2020 en is als Bijlage 4 (Bodemonderzoek Roomsterweg 24a) bij deze toelichting gevoegd. De conclusie van dit onderzoek is:

"*Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de oorspronkelijke putbodem geen overschrijdingen van de*

achtergrondwaarden zijn aangetoond. Bij toetsing aan de normen uit de Regeling bodemkwaliteit voldoen de monsters indicatief aan de klasse Landbouw/Natuur. Er zijn in de aanvulgrond, in de ontvangende oorspronkelijke bodem en in de bodem rond de voormalige put geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Op grond van bovenstaande concluderen wij dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grondkwaliteit van de ontvangende putbodem in afdoende mate is vastgesteld. Betreffende de kwaliteit van het grondwater worden in onderhavig onderzoek geen uitspraken gedaan."

Oostindische wijk 1c-3

De locatie Oostindische wijk 1c-3 is in het kader van grondaankoop in 2021 onderzocht door Terra bodemonderzoek bv. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 5 (Bodemonderzoek Oostindische wijk 1c-3) bij deze toelichting gevoegd.

De aangetroffen verhoogde concentraties vormen geen onaanvaardbare risico's voor de volksgezondheid, het milieu en/of het ecosysteem. Er zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetroffen.

Uit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen een voorgenomen eigendomsoverdracht. Wel moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van bodemverontreiniging ter plaatse van dam 2 (boringen 102 en 103). Geadviseerd een nader bodemonderzoek (incl. asbest) uit te voeren om de mate, omvang en eventuele risico's van de verontreiniging in kaart te brengen.

Bij graafwerkzaamheden nabij dam 2 dient rekening te worden gehouden met verschillen in bodemkwaliteit. Grond dient voor zover mogelijk per bodemkwaliteitsklasse gescheiden te worden ontgraven en afgevoerd of te worden hergebruikt.

Er is in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek uitgevoerd. De sanering van de verontreiniging wordt meegenomen in de uitvoering, als onderdeel van het bouwrijp-bestek.

Conclusie

De bodem van het plangebied is onderzocht, voor het overgrote deel in 1999 en 2000, in 2018 voor de busbaan en voor de locatie Roomsterweg 24a en Oostindische wijk 1c-3 in 2020 en 2021. In de tussentijd hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden in het gebied. Op basis van de onderzoeken wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding is voor nader onderzoek.

Uitzondering hierop is ter plaatse van 'dam 2', zoals blijkt uit het onderzoek dat is uitgevoerd voor de locatie Oostindische wijk 1c-3. De verontreiniging op deze locatie wordt nader onderzocht en gesaneerd in de uitvoering, als onderdeel van het bouwrijp-bestek.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voornemen.

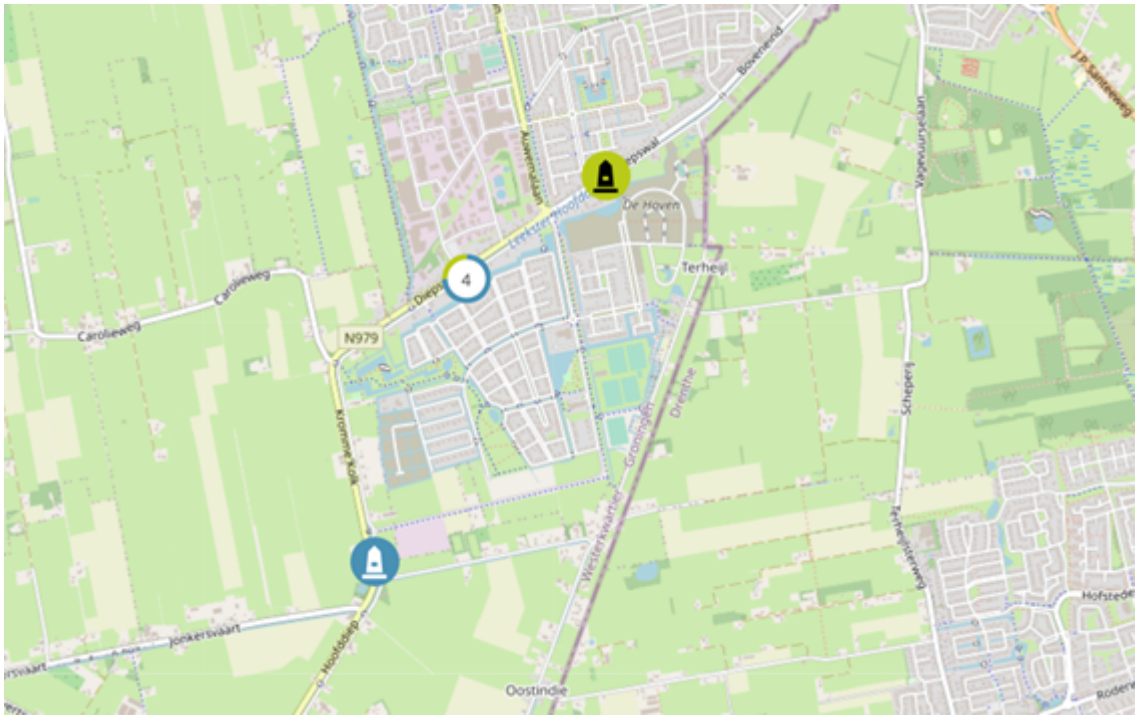
4.5 Cultuurhistorie

Inleiding

De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet (1988). Met monumenten worden alle "onroerende zaken" bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen, die ten minste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Naast rijksmonumenten worden op provinciaal niveau en gemeentelijk niveau monumenten aangewezen op grond van de respectievelijk provinciale- en gemeentelijke monumentenverordening.

Onderzoek

De gemeente Westerkwartier heeft in totaal 323 monumenten. De monumenten geven een beeld van de unieke en veelzijdige geschiedenis van de gemeente Westerkwartier. Op de site van de gemeente Westerkwartier is een monumentenkaart te vinden die een overzicht geeft van de tachtig gemeentelijke-, en 243 rijksmonumenten. Op de onderstaande afbeelding is te zien dat er één rijksmonument dicht bij het plangebied ligt (blauw symbool).



Figuur 4.2. Monumentenkaart (bron: gemeente Westerkwartier).

Dit is een ijzeren ophaalbrug aan de Roomsterweg 25 te Zevenhuizen (zie onderstaande afbeelding). De ophaalbrug is geconstrueerd in 1928 over het Zevenhuisterhoofddiep. De uitvoering van het werk was opgedragen aan de firma S.J. en J.S. Kuipers uit Zurich (Friesland). Later is de brug op verantwoorde wijze vernieuwd op enkele onderdelen. De brug bevindt zich vlakbij de wijk Oostindie.

De ophaalbrug is van algemeen belang van cultuurhistorische waarde namelijk als:

- voorbeeld van een ijzeren ophaalburg uit 1928;
- vanwege de zorgvuldig vormgegeven constructieve elementen;
- vanwege de redelijke mate van gaafheid;
- vanwege de opvallende ligging over het Zevenhuisterhoofddiep.



Figuur 4.3. Rijksmonument ijzeren ophaalbrug in Zevenhuizen (bron: rijksmonumenten.nl).

Conclusie
In en nabij het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig, met uitzondering van de ijzeren ophaalbrug ten zuidwesten van het plangebied. De ontwikkeling van de woonwijk heeft geen invloed op dit monument. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Ecologie

Inleiding
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Natura 2000-gebieden. Gebiedsgericht beleid vindt onder meer plaats op basis van het Natuurnetwerk Nederland. Wat betreft soortenbescherming wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. De wet gaat uit van het "nee-tenzij"-principe, waarbij de mogelijkheid wordt geboden bepaalde ingrepen toe te staan door middel van ontheffing of vrijstelling. Daarnaast kent de wet een zorgplichtbepaling voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. In die bepaling staat: "*Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*". Handelingen die nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen veroorzaken, moeten achterwege gelaten worden of zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan gemaakt.

Onderzoek
Soortenbescherming
Voor de ontwikkeling is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd door Buro Bakker. Dit onderzoek is als Bijlage 6 (Ecologische quickscan) bij deze toelichting gevoegd.

Uit de quickscan is gebleken dat er in het gebied een aantal soorten aanwezig zijn waar nader onderzoek naar gedaan moet worden. Het gaat om de jaarrond beschermde vogels ransuil en buizerd, om vleermuizen en om poelkikkers.

Verder gelden nog de volgende aandachtspunten:

- werkzaamheden moeten plaatsvinden buiten het broedseizoen;
- de steenmarterkast moet geïnspecteerd worden voordat werkzaamheden plaatsvinden;
- er geldt een zorgplicht voor nationaal beschermde soorten, maatregelen die in het kader hiervan worden genomen moeten worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol.

Het nader onderzoek is inmiddels uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als Bijlage 7 (Nader onderzoek ecologie) bij deze toelichting gevoegd. Uit het nader onderzoek is gebleken dat er door de werkzaamheden essentiële vliegroute van gewone dwergvleermuis en voortplantingswater en overwinteringsplaatsen van de poelkikker verloren gaan. Hiervoor is een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Provincie Groningen is hiervoor het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd gebied of in of aan het Natuurnetwerk Nederland. Bij de inrichting van het plangebied kunnen de meeste potentiële effecten op Natura 2000-gebieden in de omgeving en NNN worden uitgesloten, door de ligging op relatief ruime afstand van beschermde natuurgebieden en de aard van het plan. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld de effecten van optische verstoring of verstoring door licht en geluid worden uitgesloten.

Effect door stikstofdepositie kan wel op grotere afstand voorkomen. In de wijdere omgeving van het plangebied zijn drie Natura 2000-gebieden gelegen, namelijk het Leekstermeergebied, Bakkeveense Duinen en Norgerholt. De laatste twee zijn verzuringsgevoelig. Om die reden zijn stikstofberekeningen uitgevoerd. De depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NO_x en NH_3 van deze ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locatie is berekend. De rapportage van de berekeningen is als Bijlage 8 (Stikstofberekening) bij deze toelichting gevoegd.

Uit de berekeningen blijkt dat fase 1 (het bouwrijp maken) van de werkzaamheden alleen mogelijk is met materieel van Stage Klasse IV. Voor de overige fasen kan ook materieel met Stage Klasse IIIb worden gebruikt. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie is niet nodig.

Conclusie
Het thema ecologie vormt geen belemmering voor het voornemen. Bij het bouwrijp maken van het gebied is het gebruik van het juiste materieel in verband met stikstofdepositie wel een aandachtspunt. Dit is van belang voor de uitvoering van dit plan en wordt daarom niet in dit bestemmingsplan geregeld.

4.7 Externe veiligheid

Inleiding
Inrichtingen
Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Het plaatsgebonden risico onderscheidt grens- en richtwaarden voor (beperkt) kwetsbare objecten. Het betreft de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Deze kans mag maximaal één op een miljoen (10^{-6}) per jaar zijn. Het groepsrisico is van toepassing op groepen personen in het invloedsgebied van een inrichting met gevaarlijke stoffen en de kans op overlijden. Dit wordt weergegeven in een Fn-curve en getoetst aan een oriënterende waarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Op 1 april 2015 is de nieuwe wetgeving rond transportroutes, het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) met het bijbehorende Basisnet, in werking getreden. Dit besluit vervangt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Het Besluit transportroutes externe veiligheid sluit aan op de bepalingen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen omtrent het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarnaast wordt het Basisnet voor wegen, spoor en water opgesteld. Dit basisnet omvat alle rijkswegen, spoorlocaties met goederenvervoer en

kanalen en rivieren met goederenvervoer, met de bijbehorende (eventueel aanwezige) risicoafstanden.

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 circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (vijf meter bij leidingen met een druk boven de veertig Bar), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1%-letaliteitsgrens) in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzoek

Inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied

In de omgeving van het plangebied ligt één risicobron. Dit betreft de N979, een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Dit is ook al vermeld in paragraaf 3.3.2 Omgevingsverordening. Op grond van de provinciale omgevingsverordening geldt voor deze risicobron een invloedsgebied van 355 meter. Dit invloedsgebied overlapt voor een deel het plangebied.

Op grond van de provinciale verordening moet voor deze transportroute een verantwoording van het groepsrisico worden opgenomen.



Figuur 4.4. Uitsnede kaart provinciale verordening Groningen, kaart Veiligheid.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In 2014 is voor het bestemmingsplan Oostindie (hieronder valt Oostindie Zuid niet) het onderzoek 'EV onderzoek Oostindië Leek' uitgevoerd. Ten behoeve van de beoordeling van het aspect externe veiligheid voor het bestemmingsplan heeft het steunpunt Externe Veiligheid Groningen een veiligheidsstudie uitgevoerd. Dat onderzoek is opgenomen als Bijlage 9 (Onderzoek externe veiligheid) bij deze toelichting.



Figuur 4.5. Plangebied van EV onderzoek Oostindie Leek.

Dit externe veiligheidsonderzoek is ook toepasbaar bij het bestemmingsplan Oostindie Zuid. Voor het onderzoek zijn voor de N979 berekeningen van het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) opgesteld. De belangrijkste constateringen en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico kunnen als volgt worden samengevat.

- Het plaatsgebonden risico van de N979 blijft zowel in de bestaande en in nieuwe situatie gelijk omdat er geen toename van het transport van gevaarlijke stoffen is.
- Met betrekking tot aanwezigheid van wegen geldt een invloedsgebied van 355 meter.
- Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N979 geldt een invloedsgebied van 200 meter.
- Bij (perceels)gerichte ontwikkelingen langs de N979 hoeft geen rekenschap te worden gehouden met een dertig meterzone voor extra bescherming van minder zelfredzame personen.

Groepsrisico

- Het groepsrisico van de uitgevoerde berekeningen van de N979 liggen onder de oriëntatiewaarde.
- Voor de toekomstige situatie geldt dat het groepsrisico in het plan (Oostindie, 2014) niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Het berekende groepsrisico ligt in de nieuwe situatie net als in de huidige situatie ruim onder de orienterende waarde.

Veiligheidsregio Groningen

In het plangebied is sprake van externe veiligheidsrisico's door het transport van gevaarlijke stoffen over de N979. Het westelijk deel van het plangebied ligt deels in de invloedsgebieden van deze risicobronnen. In het kader van verantwoording van het groepsrisico heeft Veiligheidsregio Groningen de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beoordeeld. Het advies van de Veiligheidsregio Groningen is als Bijlage 10 (Advies VRG)bij deze toelichting gevoegd.

Ten aanzien van het aspect bestrijdbaarheid adviseert Veiligheidsregio Groningen:

- om in de uitwerking van het plangebied een adequate bluswatervoorziening volgens de handreiking 'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening Groningen' te realiseren.

Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid adviseert Veiligheidsregio Groningen:

- de bevolking bij een ramp ook op een andere wijze te alarmeren dan met de WAS-sirenes, bijvoorbeeld via calamiteitenzenders, NL-Alert, geluidswagens, social media enz.

Deze maatregelen zijn onder de aandacht en worden bij realisatie van het plan verder uitgewerkt.

Buisleidingen

Er zijn binnen en nabij het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor eventuele nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

Overig

Het plangebied valt binnen het aardbevingsgebied met de schaal van Mercalli VI. Dit betekent dat er sprake is van lichte schade (zwak gebouwde huizen vertonen scheuren). Omdat in het plangbied nieuwbouwhuizen worden gebouwd, zou de schaal van Mercalli VI geen belemmering veroorzaken.



Figuur 4.6. Aardbevingsgebied, rood op de kaart schaal van Mercalli VI

Motivatie

Ongeacht de inzet van de gemeente Westerkwartier en de hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein dan ook, blijft altijd aanwezig. Alles overwegende wordt geconcludeerd dat het vanuit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is om het bestemmingsplan Oostindie Zuid, vast te stellen. Het restrisico is in dit kader aanvaardbaar.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot een belemmering van het planvoornemen.

4.8 Geluid

Verkeerslawaai

Inleiding

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van dertig kilometer per uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen tweehonderd meter. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand voor tweestrookswegen 250 meter. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Formeel kan akoestisch onderzoek achterwege blijven bij wegen waarvoor een maximumsnelheid van dertig kilometer per uur geldt. Op grond van een goede ruimtelijke ordening dient echter ook aan dit soort wegen aandacht geschonken te worden.

Onderzoek

Door Noorman Bouw- en milieuadvies is een Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer langs de Zandwinning. Dit onderzoek is als Bijlage 13 (Akoestisch onderzoek (wegverkeerlawaai)) aan deze toelichting gevoegd. Doel van het akoestisch onderzoek is het bepalen van de toekomstige geluidbelasting vanwege het wegverkeer invallend op de te realiseren woningen binnen het plangebied. De geluidbelasting is getoetst aan de grenswaarden als vastgelegd in de Wet geluidhinder.

Uitgangspunt is dat De Zandwinning, die eerst als busbaan fungeert en daarna als wijkontsluitingsweg, in het onderzoek is opgenomen als wijkontsluitingsweg.

Uit het onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor geen enkele weg wordt overschreden. Er behoeft geen hogere waarden procedure te worden doorlopen. De berekende cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste Lden = 53 dB. De akoestische kwaliteit van de woonomgeving is daarmee als acceptabel en passend voor een stedelijke omgeving te beoordelen.

Industrielawaai

Het bestemmingsplan is niet gelegen binnen de geluidszones van gezoneerde industrieterreinen. Wel zijn langs de zuidelijke en oostelijke rand enkele kleinere bedrijven gelegen. In dit onderzoek is beschouwd of ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de bedrijven niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

Conclusie

Het thema geluid leidt niet tot belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Aangezien de voorkeursgrenswaarde door geen van de bronnen (wegen) wordt overschreden, hoeft de cumulatie van geluid niet te worden beoordeeld.

4.9 Geur

Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft op twee wijzen betrekking op procedures op basis van de Wro. Ten eerste moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij zoals een agrarisch bedrijf niet onevenredig in haar (bedrijfs)belangen wordt geschaad door de realisatie van een bestemmingsplan. Ten tweede speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Geurhinder afkomstig van bedrijven is een integraal onderdeel van het aspect milieuzonering dat in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' (paragraaf 4.3) wordt behandeld.

Onderzoek

In dit bestemmingsplan zijn geurgevoelige objecten toegestaan, in de vorm van woningen. Het betreft

nieuwbouw. In het gebied rond Oostindie liggen met name landbouwbedrijven die zich bezig houden met het fokken en houden van rundvee. De aanbevolen afstand voor woningbouw vanaf deze bedrijven, op basis van het milieuaspect geur, bedraagt honderd meter. Deze contouren hebben geen gevolgen voor woonbebouwing in Oostindie.

Conclusie
Het thema geur vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.10 Volksgezondheid

Het onderhavig plangebied ligt binnen de zone van 2 km van een geitenhouderij. Daarom is een afweging nodig tussen enerzijds het op dit moment aangetoonde verhoogde gezondheidsrisico en anderzijds het belang van de voorliggende woningbouwontwikkeling. Onder verwijzing naar bijlage 11 wordt hieronder volstaan met de conclusies van de brede afweging:

1. Het uitbreidingsplan is nodig om te voorzien in een urgente behoefte;
2. Buiten een straal van 2 km rond de geitenhouderij zijn geen uitbreidingsmogelijkheden aanwezig om in de betreffende vraag te voorzien;
3. Door niet dichterbij te bouwen dan reeds bestaande gevoelige functies wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van de geitenhouderij te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan eventuele toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
4. In de huidige situatie zijn reeds diverse reguliere woningen aanwezig op veel kortere afstand dan de geplande woningen;
5. De verhoogde kans op longontsteking bij woningbouw op de beoogde locatie is zeer gering.

Tot slot wordt opgemerkt dat de gemeenteraad (middels een voorbereidingsbesluit en een nog vast stellen bestemmingsplan) besloten heeft tot een moratorium die bouw en ingebruikname van nieuwe geitenstallen verbiedt. Door deze maatregel is eventueel wachten met de planontwikkeling niet opportuun en gewenst. Het sociaal-maatschappelijk belang van de met het plan beoogde woningbouw is groot en is van doorslaggevende betekenis in de hierbij gemaakte afweging.

Door de GGD is een advies uitgebracht over de gemeentelijke afweging. Dit advies is opgenomen in bijlage 12.

4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding
De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In het navolgende worden de hierboven genoemde aspecten beschreven en afgewogen.

Onderzoek

Ad 1.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Het bouwplan bestaat uit 148 woningen. Gelet op de omvang van het project in de relatie tot de omgeving is het project aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ad 2.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

De stedelijke ontwikkeling van dit gebied was al in een structuurplan uit 2002 voorzien. In het voorgaande bestemmingsplan van 2007 was ook al voorzien in een ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan niet benutte uitwerkingsplicht voor een stedelijke ontwikkeling. De mate waarin de uitwerkingsplicht keuzemogelijkheden biedt aan het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de in het uitwerkingsplan op te nemen functies en de omvang daarvan, is bepalend voor het antwoord op de vraag of het opvolgend bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

De bestemming 'Uit te werken' in het bestemmingsplan Oostindie uit 2007, bood ruimte aan kleine bedrijven van categorie 1 en 2, woondoeleinden, verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen en water. De exacte invulling was tijdens vaststelling nog niet bekend. In de toelichting staat bijvoorbeeld vermeld dat de invulling een bijzonder woon-werkmilieu zou kunnen worden, maar ook dat de invulling nog beïnvloed kan worden door de uiteindelijke verkeersstructuur in berband met de mogelijk aan te leggen rondweg van Leek en een nieuw woningmarkonderzoek.

Omdat er nog veel keuzemogelijkheden zijn voor de ontwikkeling en de invulling daarom nog niet eerder is getoetst aan de Ladder, wordt dit plan gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ad 3.

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig project beperkt tot de gemeente Westerkwartier en omliggende gemeenten. De woningen zullen voor het grootste gedeelte bewoond worden door de inwoners uit de gemeente of omliggende gemeenten.

Ad 4.

Zoals hiervoor al staat vermeld, moet de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, worden beschreven.

In paragraaf 3.4.1 is de Regiovisie Groningen - Assen 2013 genoemd. In deze paragraaf wordt ook ingegaan op een nieuw regionaal woningbehoefteonderzoek dat is uitgevoerd in 2017. De recente woningmarktmonitor laat zien dat er sprake is van een sterk toegenomen vraag naar woningen en een duidelijk gespannen marktsituatie in delen van de regio, met name in Groningen en Assen. Deze monitor is vervolgens uitgewerkt in het Regionaal Woondocument.

In het Woondocument is opgenomen dat in de regio Zuidwest het aantal huishoudens en dus ook de woningvraag blijft groeien tot 2025. Voor de voormalige gemeente Leek is opgenomen dat er behoefte is aan gemiddeld 415 woningen in de periode 2017-2022. Over Oostindie is opgenomen dat deze locatie voldoende ruimte biedt om de vraag vanuit Leek en Roden (waar bij de kern onvoldoende planaanbod is) op te vangen. Ook wordt hier een toenemende stroom huishoudens uit te stad verwacht.

In de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 is het gemeentelijk woonbeleid uitgewerkt. De Woonvisie geeft aan dat de gemeente jaarlijks netto 175 tot 250 woningen moet toevoegen om de vraag te bedienen. Binnen het totaal neemt de kern Leek, één van de grootste aantallen voor rekening met 525 tot 750 woningen in de periode 2020 tot en met 2029. De nieuwbouwcapaciteit opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan (circa 148 woningen) sluit aan bij deze verwachte woningbehoefte. Volgens de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 is het daarnaast belangrijk dat plannen worden aangepast aan behoeften, variatie van woningen te realiseren, beschutte woonvormen met zorg op afroep ('knarrenhofjes'), genoeg sociale huurwoningen, duurzamer en betaalbaar.

De Woonvisie vraagt om een gemêleerd programma dat met name in de verlengde Slagen vorm zal krijgen. Het verlengde Buiten en de invulling langs de Hoofdstructuur lenen zich meer voor de invulling van grotere percelen met vrijstaande woningen.

Er is een zeer grote vraag naar particuliere kavels voor een vrijstaande woning, zowel naar zeer grote als kleinere kavels. Die vraag kon de laatste jaren bij lange na niet bediend worden. Eind 2020 stonden er nog 300 belangstellenden ingeschreven voor een kavel in Oostindie.

Het uiteindelijke woningbouwprogramma voor Oostindie Zuid, met in verhouding meer vrijstaande kavels in het plangebied, past bij de strategie kansen te creëren voor doorstroming op de woningmarkt door aan de bovenkant ruimte op die markt toe te voegen.

Ad 5.
In artikel 1.1.1, onder h, van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied (aangewezen in de provinciale Omgevingsverordening, zie onder Ad. 2), omdat het gebied al in het vigerende bestemmingsplan is bestemd als uit te werken gebied voor wonen en werken.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het project voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het project voorziet in een behoefte en de ontwikkeling ligt in bestaand stedelijk gebied.

4.12 Luchtkwaliteit

Inleiding
Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit nibm (luchtkwaliteitseisen) en Regeling nibm (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (nibm) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als drie procent van de grenswaarde voor stikstof (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). In de Regeling nibm is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:
- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of drieduizend woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan drie procent concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak bij een ontsluitende weg, of 200.000 vierkante meter bruto-vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Bijzondere aandacht verdient verder het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de buurt van rijks- en provinciale wegen

beperkt. Daarvoor voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Dit geldt aan weerszijden van rijkswegen op een afstand van driehonderd meter en vijftig meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijk onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden. Dat gebeurt al in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Onderzoek
Het aantal woningen in de wijk Oostindie omvat niet meer dan 1.500 woningen en is daarmee NIBM. Uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCM en GDN) komen de onderstaande cijfers uit het tabel. Hieruit blijkt dat de concentratie van de genoemde stoffen ruim onder de norm blijven.

Stof	**Norm**	**Huidige situatie (2020)**	**Nieuwe situatie (2025)**
Jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide NO_2	40 µg/m^3	7,7	7,4
Jaargemiddelde concentratie fijn stof PM_{10}	40 µg/m^3	13,1	12,8
Jaargemiddelde concentratie fijn stof $PM_{2,5}$	25 µg/m^3	6,3	6,4

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.13 Water

Vanwege het grote belang van water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Noorderzijlvest.

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Vervolgens is een separate waterparagraaf opgesteld. Deze waterparagraaf is als Bijlage 14 (Waterparagraaf) bij deze toelichting gevoegd.

In de waterparagraaf zijn alle aandachtspunten met bijbehorende uitgangspunten opgenomen en toegelicht hoe hiermee is omgegaan in Oostindie Zuid. Uit de notitie komen geen bijzonderheden naar voren die leiden tot een belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding
Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde van bijlage D van het Besluit m.e.r. valt, te motiveren. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Sinds de meest recente wijziging van het Besluit m.e.r. van 7 juli 2017 moet de keuze voor wel of géén m.e.r.-beoordeling worden genomen door middel van een apart besluit. De keuze wordt gemaakt op basis

van een aanmeldnotitie. In het geval het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is, is een apart besluit niet noodzakelijk en kan de overweging voor het wel of niet uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, in de overwegingen van het moederbesluit worden opgenomen.

Onderzoek
In categorie 11.2 in de D-lijst wordt gesproken over een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij het gaat om meer dan tweeduizend woningen, een oppervlak van meer dan honderd hectare of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 vierkante meter of meer. Het project ligt beneden deze drempelwaarden. Er kan daarom worden volstaan met een vormvrije m.e.r.beoordeling. Een apart besluit is niet nodig omdat het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is.

Wel moet het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium een beslissing nemen omtrent de vraag of vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Het bevoegd gezag heeft de milieuaspecten beoordeeld zoals die in hoofdstuk 4 zijn benoemd en is tot de conclusie gekomen dat de opstelling van een milieueffectrapportage op basis van de geconstateerde milieueffecten niet nodig is.

Het bevoegd gezag doet mededeling van zijn beslissing bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.17, vijfde lid, van de Wet milieubeheer.

Conclusie
Voor het onderhavig plan hoeft gezien het voorgaande geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te worden doorlopen.

4.15 Conclusie

Vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Realisatie van voorgenomen initiatief is wat betreft de omgevings- en milieuaspecten haalbaar.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Deze paragraaf bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een ruimtelijk plan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het plangebied, zowel analoog als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro is het verplicht om een bestemmingsplan te vergezellen met een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt, wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn, wat het resultaat is van de overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplan te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend. Hieronder worden de aanwezige planregels puntsgewijs besproken.

5.2 Dit bestemmingsplan

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast in overeenstemming de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Voor de begrippen is aansluiting gezocht bij andere bestemmingsplannen in de gemeente Westerkwartier. Voor de wijze van meten geldt hetzelfde.

5.2.2 Bestemmingsregels

'Groen'
De eerste bestemming betreft de bestemming 'Groen'. Openbare gronden die deze bestemming hebben als functie: groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden en speelvoorzieningen. Daarbij zijn ondergeschikte nutsvoorzieningen en water ook mogelijk. In de bestemming is een zoekgebied voor een ontsluitingsweg opgenomen. Voorts bepalen de bouwregels dat gebouwen niet zijn toegestaan en bouwwerken die geen gebouwen zijnde slechts in zeer beperkte mate mogelijk zijn.

'Tuin'
De tweede bestemming in dit bestemmingsplan betreft de bestemming 'Tuin'. Gronden bij woningen kunnen als zodanig worden gebruikt en mogen in ondergeschikte mate ook zaken als paden, verhardingen en parkeervoorzieningen bevatten. Ook hier geldt dat gebouwen gebouwen niet zijn toegestaan en wat bouwwerken, geen gebouwen zijnde betreft alleen vlaggenmasten zijn toegestaan.

'Verkeer - Verblijf'
De derde bestemming betreft de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Het gaat hier om de gronden die zijn bestemd voor de openbare wegen en straten en fiets- en voetpaden. Daarbij zijn uiteenlopende voorzieningen toegestaan. Evenals de bestemmingen 'Groen' en 'Tuin' zijn gebouwen niet toegestaan. Wel kunnen bouwwerken zoals lichtmasten en zaken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer worden gebouwd.

'Water'
Een ander deel van de openbare gronden zijn specifiek bestemd als 'Water'. Het gaat dan om waterlopen, waterpartijen en waterberging. Op gronden zijn wat betreft bouwwerken alleen bouwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van twee meter. Paden en groen zijn in ondergeschikte mate toegestaan. In de bestemming is een zoekgebied voor een ontsluitingsweg opgenomen.

Wonen
De stedenbouwkundige visie voor Oostindie Zuid gaat uit van de ontwikkeling van een aantal woonbuurten met een eigen karakteristiek, wat zich onder andere vertaalt in specifieke eisen aan bouw- en goothoogte, dakhelling en de ligging van hoofdgebouwen ten opzichte van de rooilijn. Om het aantal woonbestemmingen in het plangebied te beperken en tot een duidelijke en in de praktijk goed toepasbare regeling te komen, worden in dit bestemmingsplan 3 woonbestemmingen onderscheiden, te weten ‘Wonen-7’, ‘Wonen – 10’ en ‘Wonen – 12’. Hiermee wordt ingespeeld op het verschil in karakteristiek tussen de verschillende woonbuurten in Oostindie Zuid, als beschreven in de stedenbouwkundige visie.

Binnen de woonbestemmingen zijn met het wonen verenigbare functies toegestaan, 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 geen 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 verkeer aantrekkende werking heeft waardoor verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn.

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

Per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan tot een maximum van 50% van het bouwperceel. De woningen mogen vrijstaand, tweeaaneen en aaneen gebouwd worden, waar alleen vrijstaande woningen zijn toegestaan is dit aangeduid in de verbeelding. De bouwhoogte en goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 9,5 m respectievelijk 6 m bedragen. Op sommige delen geldt een afwijkende goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 10 m. Voor aan- en uitbouw en bijgebouwen geldt de algemene bijgebouwenregeling. Garages dienen op een afstand van tenminste vijf meter uit de naar de weg gekeerde perceelgrens te worden gebouwd. De overige aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van een hoofdgebouw te worden gebouwd. Voor de woningen gericht op de zandwinning geldt dat de overige aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend achter (het verlengde) van de achtergevel van de woningen mogen worden gebouwd. De bouwhoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer dan 5,5 m bedragen en de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

In deze bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden meer dan 70 m^2 aan aan en uitbouwen en bijgebouwen te bouwen, tot een maximum van 100 m^2 bij bouwpercelen onder de 600 m^2 en tot een maximum van 150 m^2 bij een bouwperceel van boven de 600 m^2.

'Wonen - 10'

'Wonen – 10' heeft betrekking op wonen langs de Zandwinning en verlengde van Het Buiten. De aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en met wonen verenigbare functies. Binnen deze bestemming zijn tevens parkeervoorzieningen, woonstraten en buurtontsluitingen, fiets- en wandelpaden en trottoirs, water, erven en tuinen, groen- , speel- en nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming kunnen in beginsel vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen worden gebouwd. Woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd. Daar waar de verbeelding is voorzien van een gevellijn dient de voorgevel in deze gevellijn te worden gebouw. De goot- en bouwhoogte van een gebouw bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 10 m, met dien verstande dat voor de meest noordelijke woningen geldt dat deze ook plat mogen worden afgedekt tot 10 m hoog. Indien hoger mag gebouwd is dit aangeduid.

Voor aan- en uitbouw en bijgebouwen geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 70 m^2, waarbij niet meer dan 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 1 m achter de voorgevel van een hoofdgebouw te worden gebouwd. De bouwhoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer dan 5,5 m bedragen en de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

'Wonen - 12'

Binnen deze bestemming zullen woningen worden gebouwd in een parkachtige omgeving. De regels bieden veel flexibiliteit voor nadere invulling. Tevens mag er één gemeenschappelijke voorziening worden gebouwd.

5.2.3 Algemene regels

De algemene regels bestaan uit een aantal regels:

1. Anti-dubbeltelregel;
2. Algemene bouwregels;
3. Algemene gebruiksregels;
4. Algemene afwijkingsregels;
5. Overige regels.

De 'Anti-dubbeltelregel' is op basis van artikel 3.2.4 van het Bro. Het betreffende besluit schrijft voor dat de tekst van artikel 3.2.4 van het Bro één op één in een bestemmingsplan wordt overgenomen. De overige algemene regels zijn op basis van andere bestemmingsplannen in de gemeente en de bevatten verscheidene regels van algemene strekking. Zo mag van de in de bestemmingsregels gegeven maten in een aantal gevallen worden afgeweken. Ook is het niet toegestaan om in het plangebied schroot op te slaan.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Bro. Dit besluit schrijft dwingend voor hoe het overgangsrecht moet luiden. Bebouwing die niet voldoet aan de regels van is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met tien procent wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Tot slot bevat Hoofdstuk 4 de slotregel waarin is aangegeven hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor nog te ontwikkelen delen van de wijk Oostindie wordt elk jaar bij de jaarrekening de grondexploitatie herzien. Deze wordt door de gemeenteraad van Westerkwartier (voorheen Leek) vastgesteld. Op grond van deze gegevens oordeelt de gemeente dat het plan uitvoerbaar is.

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

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, voorzover beschikbaar, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro uiteengezet. Ook de resultaten van de zienswijzefase worden hier uiteengezet.

6.2.1 Overleg

6.2.2 Zienswijzen

6.2.3 Vaststelling