



Tolbertervaart- Noord Haalbaarheids- onderzoek

Eindrapportage
Definitief

06-12-2024

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	1
2	Inleiding	3
2.1	Doel onderzoek	4
2.2	Opzet en proces onderzoek	5
3	Locatie	6
3.1	Omschrijving plangebied	6
4	Ruimtelijke analyse	7
4.1	Karakteristieken en kwaliteiten plangebied	7
4.2	Beschrijving houtsingels	10
5	Scenario-uitwerking	12
5.1	Definiëring scenario's	12
	Scenario 1: De nieuwe erven	13
	Scenario 2: Lange lijnen	15
	Scenario 3: Uitbreiding	17
5.2	Overzicht programma	19
6	Technische beoordeling en risicoanalyse	20
6.1	Flora en fauna	20
6.2	Water-bodem/civiel	21
6.3	Verkeer	24
6.4	Archeologie	25
6.5	Energie	26
6.6	Planologie	27
6.7	Samenvatting	30
7	Integrale beoordeling	31
7.1	Toelichting op methodiek van beoordeling	31
7.2	Conclusies/inzichten	33
8	Financiële analyse	34
8.1	Doorrekening scenario's	34
8.1.1	Ruimtegebruik per scenario	34
8.1.2	Algemene parameters	34
8.1.3	Kostenkant	35
8.1.4	Opbrengstenkant	36
8.2	Resultaat	36
8.3	Kansen en risico's	38
8.4	Conclusies en aanbevelingen	39

9	Conclusies en aanbevelingen.....	40
9.1	Conclusies	40
9.2	Aanbevelingen voor afweging	41
9.3	Aanbevelingen voor vervolgstappen	42
	Bijlagen	43
	Bijlage 1: Scenario-plankaarten groot.....	43
	Bijlage 2: Kaarten planologische beoordeling.....	43
	Bijlage 3: Grondeigendomskaart.....	43
	Bijlage 4: Residuele berekening	43
	Bijlage 5: Uitgangspuntennotitie financiële analyse.....	43

1 Samenvatting

De gemeente Westerkwartier staat voor de maatschappelijke opgave om 1.500 woningen te realiseren. De gemeente heeft een brede verkenning uitgevoerd naar potentiële locaties voor inbreiding en uitbreiding en heeft Tolbertervaart Noord in beeld als mogelijke locatie voor grootschalige woningbouw. Dit adviesrapport onderzoekt de haalbaarheid van woningontwikkeling in dit gebied, waarbij rekening wordt gehouden met de landschappelijke kwaliteiten, technische en financiële maakbaarheid en betaalbaarheid en beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen, mobiliteit en duurzaamheid.

Projectcontext en -doel

Het gebied Tolbertervaart Noord, gekenmerkt door de landschappelijke houtsingelstructuren, ligt aan de westkant van Leek en Tolbert en vormt een potentiële locatie voor woningbouw. Om de haalbaarheid van ontwikkeling van woningen in dit gebied te onderzoeken zijn drie ontwikkelscenario's onderzocht:

1. **Scenario 1 – De nieuwe erven:** behoud de houtsingelstructuur en de beleving van het karakteristieke landschap en biedt 255 woningen met een kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.
2. **Scenario 2 - Lange Lijnen:** behoud grotendeels de houtsingelstructuur en biedt een balans tussen natuurbehoud en woonontwikkeling met 354 woningen.
3. **Scenario 3 - Uitbreiding:** Maximaliseert woningbouw tot 844 woningen, maar met aanzienlijke inbreuk op de landschappelijke waarden.

Beoordeling en resultaten

De scenario's zijn beoordeeld op kwaliteit, maakbaarheid, betaalbaarheid en bestuurbaarheid. Scenario 1 heeft de hoogste landschappelijke kwaliteit en draagvlak, maar het laagste aantal woningen. Scenario 3 biedt de meeste woningen maar de houtsingels en het landschappelijke karakter wordt ernstig aangetast. Scenario 2 biedt landschappelijk een middenweg maar kent uitdagingen in financiële haalbaarheid en het aantal woningen dat extra wordt gebouwd is relatief klein ten opzichte van scenario 1.

Conclusies van het Onderzoek

- **Technische Realiseerbaarheid:** Alle drie de scenario's zijn technisch haalbaar, mits aandacht wordt besteed aan ophoging, het behoud van grondwaterpeilen en watermanagement. Meer inzicht in deze elementen is belangrijk om grip te krijgen op kosten en risico's.
- **Juridisch-Planologische Randvoorwaarden:** Scenario 2 en 3 tonen veel planologische conflicten, met hindercontouren van nabijgelegen bedrijven. Verder onderzoek naar activiteiten, hinderafstanden en mogelijke mitigerende maatregelen is nodig.
- **Provinciaal Draagvlak:** Scenario 1 heeft het meeste kans op draagvlak vanwege landschapsbehoud, terwijl scenario 3 het landschap het meeste aantast, wat de kans op draagvlak verlaagt. Scenario 2 biedt beperkte aantasting van het landschap, maar risico's op draagvlak blijven aanwezig.

5.1.2i

- **Compenserende Maatregelen:** Voor scenario 3 zijn compensatiemaatregelen nodig om landschappelijke waarden elders te compenseren. Dit vraagt nader onderzoek naar geschikte locaties en voorwaarden.

Aanbevelingen en Vervolgstappen

Sturing en Governance

- **Strategische afweging op gemeentelijk niveau:** Er moet een breder inzicht worden verkregen in de mogelijkheden van woningbouwontwikkeling elders in de gemeente. Een beslissing om weinig woningen te bouwen in Tolbertervaart Noord (bijv. scenario 1) betekent dat andere gebieden mogelijk zwaarder belast worden met woningbouw.
- **Afstemming met provinciale belangen:** Gezien de verwachte impact op het landschap is het essentieel om het provinciebestuur vroegtijdig te betrekken bij de planvorming en afweging. Zowel ambtelijke als bestuurlijke afstemming kan bijdragen aan een beter begrip van de provinciale prioriteiten tussen natuurbehoud en woningbouw.
- **Compenserende maatregelen verkennen:** Bij scenario's die het houtsingellandschap aantasten, moeten compenserende maatregelen worden onderzocht. Dit geldt vooral voor scenario 3 en in beperkte mate ook voor scenario 2. Hoewel hier financieel al rekening mee is gehouden, moet nog worden onderzocht waar en hoe deze maatregelen kunnen worden gerealiseerd.

Uitwerken van een Ontwikkel- en Verwervingsstrategie

- **Ontwikkelstrategie:** Het ontwikkelen van een strategie waarin wordt bepaald wat de rol van de gemeente wordt en hoe samenwerking met de markt wordt vormgegeven, inclusief fasering van de ontwikkeling.
- **Grondverwervingsplan:** Een heldere verwervingsstrategie is noodzakelijk om de benodigde gronden aan te kopen. Voor percelen die niet vrijwillig verworven kunnen worden, zal onteigening onvermijdelijk zijn..

Technische en Juridische Haalbaarheid

- **Watermanagement en Grondwaterpeilmetingen:** Om het gebied bouwrijp te maken is verder inzicht nodig in de waterhuishouding. Het uitvoeren van grondwaterpeilmetingen is essentieel voor het civiele ontwerp en de verdere technische uitwerking, vooral in scenario's die het gebied intensiever bebouwen.
- **Verkenning van hindercontouren en planologische risico's:** Scenario 2 en 3 vragen om gedetailleerde juridische planologische onderzoeken vanwege de mogelijke hindercontouren van nabijgelegen bedrijvigheid. Dit omvat ook het onderzoeken van mitigerende maatregelen voor bestaande bedrijvigheid die conflicten met nieuwe woningbouw kan veroorzaken.

Financiële Haalbaarheid en risicobeheersing

- **Residuele Grondwaardeoptimalisatie:** Het optimaliseren van de programmatische uitgangspunten kan de residuele grondwaarde verhogen, wat bijdraagt aan de financiële haalbaarheid. Denk bijvoorbeeld aan uitgangspunten over de verhouding tussen kavelgrootte, woonoppervlak en opbrengsten.
- **Verkenning van Rijksbijdragen:** Mogelijke subsidies zoals woningbouwimpulsgelden of andere Rijksbijdragen kunnen het project financieel ondersteunen.
- **Vergelijkende taxaties:** Het laten uitvoeren van een comparatieve taxatie om de marktconforme grondwaarde te bepalen biedt inzicht in wat de gemeente mogelijk moet betalen voor de gronden bij een onteigeningsprocedure en wat dit betekent voor het projectresultaat en een eventueel tekort voor het verwerven van de gronden.

2 Inleiding

Vanwege de grote vraag naar woningen en de woningbouwopgave van de regio Groningen-Assen staat gemeente Westerkwartier voor de maatschappelijke opgave om tenminste 1500 woningen binnen de gemeentegrenzen te realiseren. Het aantal benodigde woningen zal verder toenemen als gevolg van de mogelijke komst van de Lelylijn.

Om deze reden wordt door de gemeente uitwerking gegeven aan een dorpswoonplan, waarin wordt gekeken naar locaties waar – in de nabije of verdere toekomst – woningbouw kan worden gerealiseerd, zowel binnen de bebouwde kom (inbreiding) als in het buitengebied (uitbreiding). Tolbertervaart Noord is hierbij in beeld als een locatie met potentie om grootschalig woningbouw te realiseren. Om die reden heeft de gemeente in september 2023 WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeente) op het plangebied van Tolbertervaart-Noord gevestigd en wil de Gemeente de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling in dit gebied verder onderzoeken.

De locatie Tolbertervaart Noord bevindt zich aan de westzijde van de dorpen Leek en Tolbert, in het landelijk gebied. Het gebied staat bekend om zijn karakteristieke houtsingels en groen-blauwe structuren, die bijdragen aan de biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit. Deze elementen zijn van grote ecologische en culturele waarde en worden door de provincie en gemeente beschermd. Het huidige beleid van de provincie en de gemeente Westerkwartier richt zich op het behoud en, waar mogelijk, de versterking van deze landschapselementen.

2.1 Doel onderzoek

Het doel van dit onderzoek is om te bepalen of de locatie Tolbertervaart Noord geschikt is voor woningbouw en, zo ja, onder welke voorwaarden deze ontwikkeling kan plaatsvinden. Het onderzoek moet inzicht bieden in de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie en richting geven voor de verdere ontwikkeling, zowel landschappelijk als stedenbouwkundig. Daarnaast dient het onderzoek de technische randvoorwaarden, kansen en risico's in kaart brengen.



2.2 Opzet en proces onderzoek

Het onderzoek heeft drie stappen doorlopen, waarbij diverse werkoverleggen met het gemeentelijke kernteam Tolbertervaart-Noord hebben plaatsgevonden.



Stap 1

Samen met het kernteam is verkend wat de opgave is, wat de ambities en doelstellingen van de gemeente zijn en wat de ruimtelijke dilemma's zijn. De belangrijkste opgave is het onderzoeken van de ruimtelijke, landschappelijke en technische mogelijkheden van woningbouw in dit gebied, rekening houdend met de bestaande houtsingelstructuren. Als doel is vastgesteld om drie scenario's te verkennen die variëren in de mate waarin het landschap leidend is voor woningbouwontwikkeling.

Verdere ambities en doelstellingen zijn breed verkend, vanuit een brede welvaartsperspectief. Uitkomst is dat als vertrekpunt voor dit haalbaarheidsonderzoek wordt uitgegaan van het bestaande overheids- en gemeentelijk beleid en wet- en regelgeving en dat in de vervolguutwerking wordt gekeken naar eventueel nader te bepalen projectspecifieke ambities op bijvoorbeeld mobiliteitsbeleid (zoals een lagere parkeernorm) of duurzaamheid (zoals biobased bouwen).

Stap 2

In stap 2 zijn drie ruimtelijke en programmatische scenario's uitgewerkt. Deze scenario's variëren in de mate waarin het houtsingellandschap als leidend is genomen, het bijbehorende landschappelijk concept en de verkavelingsprincipes en het aantal woningen dat kan worden gerealiseerd. In twee ontwerpatelierijen zijn resultaten van het ontwerpend onderzoek en de uitwerking van de scenario's aan het gemeentelijke kernteam gepresenteerd en heeft verdieping plaatsgevonden op een aantal concrete onderwerpen, zoals de programmatische uitgangspunten, de verkavelingsprincipes en het behoud, beheer en onderhoud van de houtsingels.

Stap 3

In stap 3 zijn de drie scenario's beoordeeld op haalbaarheid, vanuit vier perspectieven: kwaliteit, maakbaarheid, betaalbaarheid en stuurbaarheid. Voor deze beoordeling is een beoordelingskader opgesteld met subthema's en beoordelingscriteria. Samen met het kernteam is het beoordelingskader aangescherpt en heeft een ambtelijke beoordeling plaatsgevonden van de kwaliteit en de stuurbaarheid. Door Arcadis is een expertbeoordeling uitgevoerd naar de technische en juridisch-planologische criteria en is een financiële analyse uitgevoerd. Tijdens het derde kernteamoverleg is een gezamenlijke integrale beoordeling van de drie scenario's uitgevoerd. Dit heeft geleid tot de belangrijkste inzichten en conclusies over de haalbaarheid.

3 Locatie

3.1 Omschrijving plangebied

Het plangebied betreft het landelijk gebied ten westen van de dorpen Leek en Tolbert, genaamd Tolbertervaart-Noord. Het gebied bestaat uit verschillende agrarische percelen. De percelen worden begrensd door houtsingels, bestaande uit bomen en beplanting in combinatie met sloten. Het gebied kenmerkt zich door een afwisseling van grotere en kleinere percelen, en vormt daardoor een interessant afwisselend landschap.

Aan de noordzijde van het gebied bevinden zich een aantal bebouwde kavels. Langs de Holm, een belangrijke ontsluitingsweg, en in een tweede lijn aan het Holmerpad. De bebouwing betreft een afwisseling van sec woonfuncties en uiteenlopende soorten bedrijvigheid.

Parallel aan het haalbaarheidsonderzoek naar Tolbertervaart Noord loopt een onderzoek naar de realisatie van een rondweg. Aanleiding is dat de huidige infrastructuur onvoldoende capaciteit heeft om het verkeer op een goede wijze te ontsluiten. Het zoekgebied voor de rondweg bevindt zich ten westen van het plangebied en loopt van de A7 naar het zuiden, tussen de Halbe Wiersmaweg en het gebied Tolbertervaart Noord.

In het gebied is een locatie van stichting de Zijlen gevestigd. Dit betreft huisvesting voor volwassenen met een verstandelijke beperking in combinatie met zeer ernstige psychische en gedragsproblemen. Deze locatie biedt besloten wonen met intensive behandeling en begeleiding. De doelgroep heeft belang bij een prikkelarme omgeving. Het is belangrijk dat hier rekening mee wordt gehouden in de planvorming en dat voldoende afstand en/of afscherming wordt gehouden met bebouwing en geen drukke ontsluitingswegen langs de locatie leiden.

Het gebied is goed ontsloten en ligt nabij de A7 tussen Groningen en Heerenveen. Ontsluiting naar de dorpen en de voorzieningen van Tolbert en Leek loopt via De Holm. Verder zijn er diverse rechtstreekse verbindingen voor fietsers en voetgangers van het gebied de dorpen in. In de planstudies naar de Lelylijn wordt ook gekeken naar de mogelijkheid om een treinstation te realiseren voor Leek-Tolbert. Wanneer deze daadwerkelijk wordt gerealiseerd zal dit een groot effect op het gebied hebben.

4 Ruimtelijke analyse

4.1 Karakteristieken en kwaliteiten plangebied

Het plangebied ligt in het houtsingellandschap van het Zuidelijk Westerkwartier. Dit unieke cultuurlandschap vertelt het verhaal van de ontginning van het voormalige hoogveenmoeras. Dit gebied werd vanaf de 16e eeuw grootschalig ontgonnen ten behoeve van de turfwinning. Karakteristiek voor het gebied (en opgenomen in de 'Canon van het Nederland') zijn de zandhoogten, Vredewold en Langewold, die bewoners vroeger bewoningsplaatsen boden tegen het water in een uitgestrekt drassig gebied. De streek Vredewold vormt de noordrand van het plangebied en liep van Marum via Nuis, Niebert, Tolbert, Midwolde en Lettelbert naar Oostwold. Dat de dorpen gebouwd zijn op de zandrug is duidelijk te zien aan de lintbebouwing. Van oudsher lagen de boerderijen dus 'aan Vredewold', de Holm, maar na inklinking van de grond als gevolg van vervening werden ze verplaatst naar het zuiden, het Holmerpad, een historisch kerkepad tussen Marum en Tolbert.



De Omgevingsvisie met het gebiedskompas bevat het toekomstbeeld en ambities voor 2040 voor de gemeente Westerkwartier. Het projectgebied wordt hierin gekarakteriseerd door zijn heldere structuur met een onderscheid in de hoger gelegen ruggen met daarop de wegdorpen. En de houtsingels haaks op de flanken van de ruggen. (Bron: Wegdorpenlandschap - Omgevingsvisie Westerkwartier). De karakteristieke waarden van het gebied die zijn opgenomen in het Gebiedskompas, onderdeel van de Omgevingsvisie, en van belang voor het behoud van de identiteit en karakteristieken van het projectgebied, zijn

- Geleidelijke overgang van lintbebouwing 'de gasten' op hoger gelegen zandruggen naar meer waterrijk open gebied aan de 'achterkanten'.
- Wegdorpen op de zandruggen: lange bebouwingslinten aan licht slingerende wegen die de loop van de zandruggen volgen.
- Een opstekkend patroon van houtsingels dat doorloopt in de dorpen, haaks op de zandruggen.
- Stelsel van kanalen, vaarten en diepen.
- Bebouwing is overwegend kleinschalig en eenvoudig van karakter.
- Het verrassingseffect van het coulissenlandschap.
- Goede verbinding met Groningen en Drachten.
- Goed wandel- en fietspadennetwerk.
- Afwisseling tussen open en gesloten, ruimte en rust, hoog en laag.
- Aantrekkelijk woongebied.
- De oorsprong (Vredewold & Langewold) van het gebied is nog duidelijk te herkennen.

Houtsingelhoofdstructuur

De hoofdstructuur van het gebied wordt gevormd door de houtsingels, die als groene lijnen door het landschap lopen. Deze hoofdstructuur is cruciaal voor het behoud van de kleinschaligheid en versterkt het besloten karakter. De houtsingels vormen visuele grenzen en geven het landschap een besloten en intiem karakter, wat zorgt voor herkenbare kamers. De houtsingels zijn opgekomen doordat het gebied werd ontwaterd door middel van het graven van sloten. In deze sloten ontkiemden elzen, die kunnen niet groeien op veen, maar ontkiemden zodra het zand in zicht kwam. Deze houtsingels zijn beschermd in de provinciale omgevingsverordening en het gemeentelijk beleid en een deel van de singels heeft een beschermde status in het bestemmingsplan.

Kleinschalig en besloten karakter

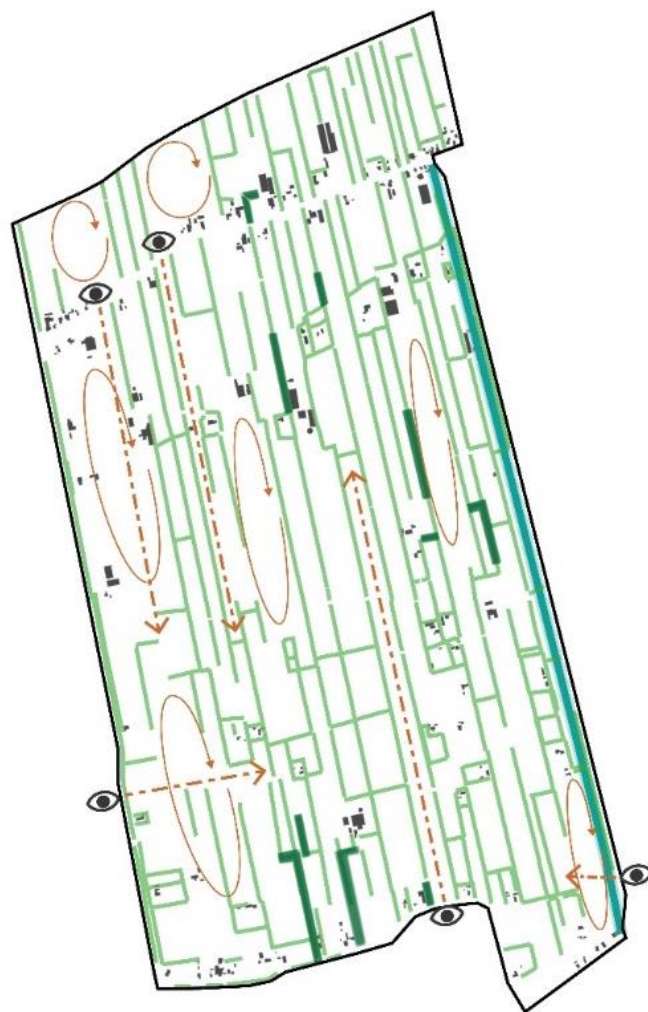
Het gebied heeft een kleinschalig en besloten karakter. Dit komt vooral tot uiting door de houtsingels die het landschap in kleinere compartimenten verdelen. Door deze onderverdeling blijven zichtlijnen kort, waardoor het gebied een intieme en rustieke uitstraling krijgt. Dit zorgt ook voor het verrassingseffect van het coulisselandschap dat als karakteristiek vanuit de omgevingsvisie wordt benoemd. Het kleinschalige karakter ondersteunt ook de ecologische diversiteit, doordat er een diversiteit aan microhabitats binnen de houtsingels en aangrenzende graslanden ontstaat.

Houtsingelstructuur en -patronen met lengte- en dwarssingels

Het patroon van houtsingels bestaat uit een systeem van lengte- en dwarssingels. De lengtesingels lopen parallel aan de verkavelingsrichting, wat zorgt voor een structuur in het landschap. Dwarssingels daarentegen lopen haaks op de lengtesingels en zorgen voor een ritmische onderverdeling van het landschap in rechthoekige graslandpercelen. Deze structuren zorgen voor zowel visuele als ecologische diversiteit en versterken het besloten karakter doordat zij zichtlijnen afkappen. Vooral de plaatsen waar lengte- en dwarssingels bij elkaar komen (de T-splitsing) zijn waardevol voor de biodiversiteit.

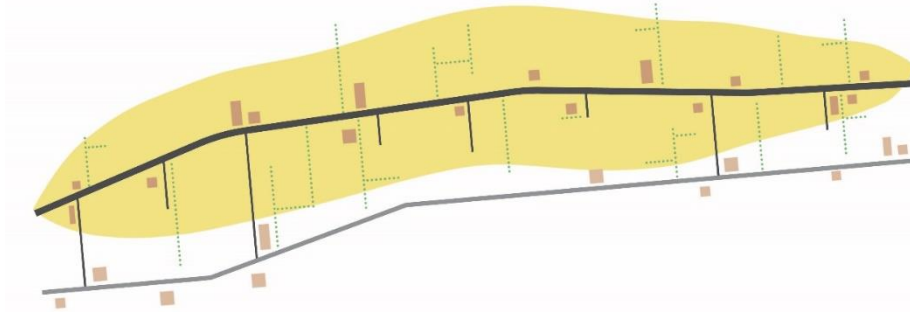
Opstreckende verkaveling van het middeleeuwse agrarische veenontginningslandschap

De opstreckende verkaveling verwijst naar het middeleeuwse ontginningspatroon dat het landschap kenmerkt. Deze verkaveling is ontstaan vanaf de historische lintbebouwing langs de Holm en later het Holmerpad en varieert in breedte en diepte. Dit patroon is een overblijfsel van het historische gebruik van het landschap en weerspiegelt de agrarische oorsprong. De variatie in breedte en diepte van de percelen draagt bij aan het unieke ritme van het landschap, terwijl de verkaveling zelf een gevoel van continuïteit en historie geeft.



Herkenbare reeksen dorpen op de zandrug als primaire ontginningsas

De historische ontginningsas is ontstaan op de zandrug. De zandrug vormde een natuurlijke vestigingsplaats en leidde tot het ontstaan van de dorpen Marum, Nuis, Niebert, Tolbert, Midwolde, Lettelbert en Oostwold. Deze dorpen vormen een herkenbare keten langs de zandrug. Het dorps karakter en de rij dorpen langs de zandrug vormen een doorlopend visueel en ruimtelijk element. De lineaire opbouw benadrukt de richting en onderlinge samenhang tussen de dorpen, wat zorgt voor een herkenbare structuur en een gevoel van continuïteit.



Behoud en versterking van Holmerpad als voormalige kerkepad en secundaire bewoningsas

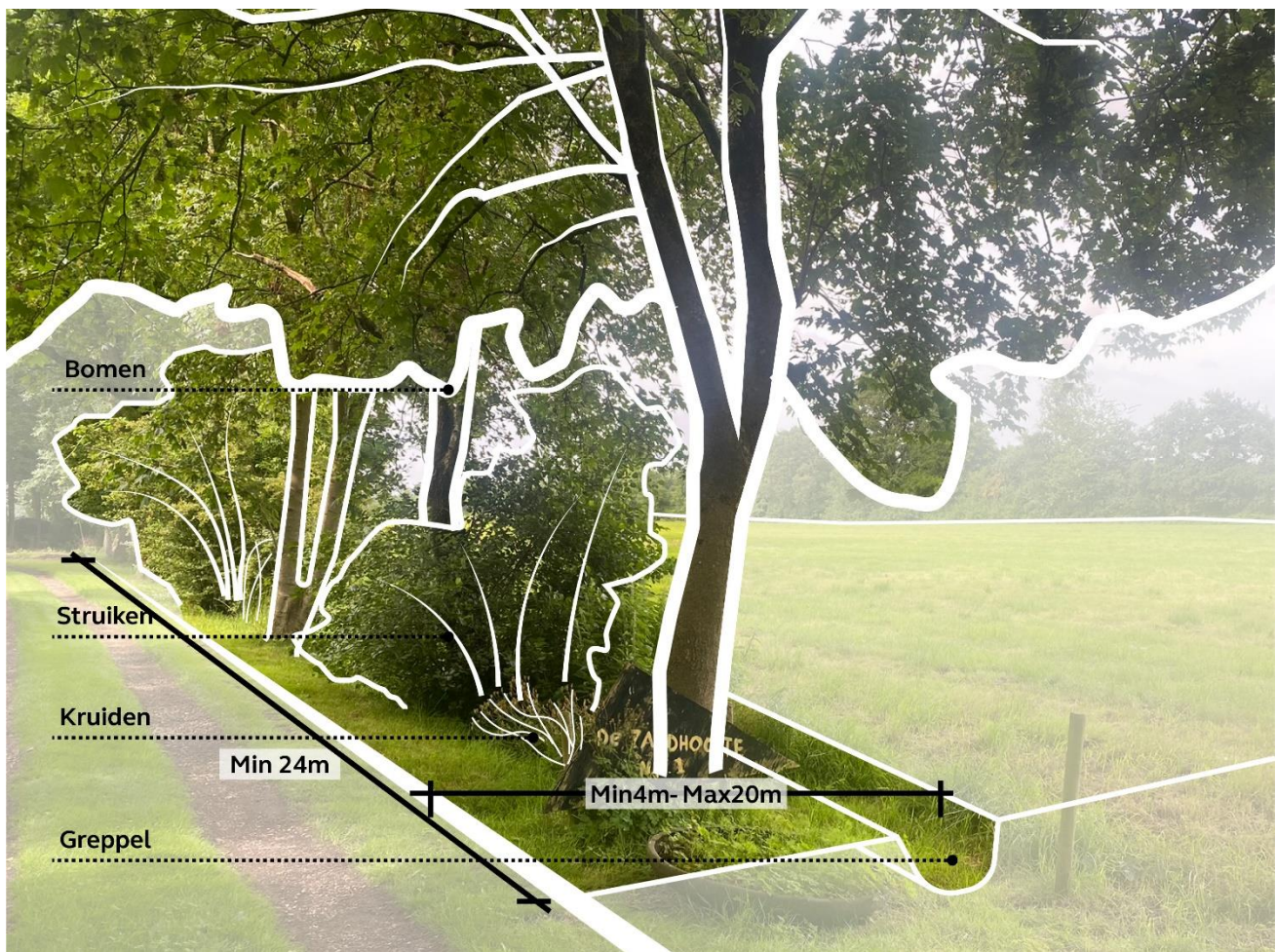
Het Holmerpad, is een onverhard historisch kerkepad dat een belangrijke (voormalige) route vormt binnen het landschap. Dit pad diende oorspronkelijk als verbindingsweg voor bewoners van nabijgelegen dorpen op weg naar de kerk. De functie van het Holmerpad als secundaire bewoningsas is cruciaal voor de historische en culturele identiteit van het gebied. Het pad versterkt de ruimtelijke structuur doordat het een alternatieve verbinding biedt naast de hoofdontginningsas. Door het Holmerpad te behouden en te versterken, bijvoorbeeld door het te markeren en in te bedden in het landschap zonder verharding, wordt de historische route zichtbaar en beleefbaar, wat bijdraagt aan de cultuurhistorische waarde en landschappelijke samenhang.

Tolbertervaart als landschappelijke as

De Tolbertervaart vormt een visuele en functionele grens met de bestaande wijken van Leek. Het kanaal benadrukt de lengte in het landschap en versterkt de oriëntatie van de opstrekende verkaveling. Bovendien draagt de Tolbertervaart bij aan de ecologische waarde, doordat het water verschillende biotopen verbindt en een habitat vormt voor diverse flora en fauna.



4.2 Beschrijving houtsingels



Houtsingels zijn lijnvormige beplantingselementen die een essentieel onderdeel vormen van het agrarische cultuurlandschap. Ze zijn vaak te vinden langs kavelgrenzen en bestaan uit een combinatie van bomen, struiken en kruiden, waarbij ze doorgaans gepaard gaan met een sloot. Door hun opbouw en functie vervullen houtsingels zowel landschappelijke, ecologische als cultuurhistorische rollen.

Opbouw en Verschijningsvorm

Houtsingels kunnen bestaan uit elzensingels, droge houtsingels of houtwallen. Een droge houtsingel bevat inheemse en streekeigen boomsoorten als eik, es, berk en zoete kers en een ondergroei van struiken en kruiden. Een droge houtsingel kan uit één rij bestaan, maar kan ook breder zijn, tot 10 meter breed, gemeten op maaiveldniveau. We noemen ze droog omdat ze meestal op de hogere gronden liggen. Soms ligt er een greppel of sloot naast. Een droge houtsingel kan ook op een wallichaam groeien en heet dan een houtwal. In goed beheerde droge houtsingels komen veel soorten planten en dieren voor.

Een elzensingel bestaat meestal uit één rij bomen en struiken en staat dicht langs sloten of watergangen. De sloot maakt altijd deel uit van een elzensingel. Elzensingels bestaan meestal uit (zwarte) elzen (>50%) afgewisseld met andere inheemse bomen, struiken en kruiden. Een beheervorm die bij elzensingels wordt toegepast is hakhoutbeheer, waarbij de stobben blijven staan zodat ze weer uit kunnen groeien. In goed beheerde elzensingels komen veel soorten planten en dieren voor. Ze zijn daarom van grote ecologische waarde.

Houtsingelhoofdstructuur Zuidelijk Westerkwartier 2024

Gemeente Westerkwartier en provincie Groningen werken samen aan behoud en versterking van het houtsingellandschap. Er wordt ingezet op het veiligstellen en ontwikkelen van de kwaliteiten en identiteiten van het singellandschap in het Zuidelijk Westerkwartier, en dan met name de singelstructuren en -patronen. Bij deze singelstructuren en -patronen van het singellandschap gaat het om het ruimtelijk-landschappelijk beeld.

Om behoud en herstel te bewerkstelligen zijn spelregels opgesteld die deel uitmaken van deze samenwerking tussen Provincie en gemeente en geven invulling aan de gemeentelijke taak om regels te hebben ter bescherming van de herkenbare verkaveling en de houtsingels. De spelregels zijn van toepassing op het moment dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, waarbij er sprake is van het kappen en of rooien van (delen van) houtsingels, of als er sprake is van een herplantplicht omdat (delen van) houtsingels zijn verdwenen of verslechterd.

De Spelregels Houtsingelhoofdstructuur zijn onderdeel van het bestemmingsplan als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De kaart bij de Spelregels laat alle houtsingels in de gemeente zien, die zijn allemaal beschermd. Sommige houtsingels zijn extra beschermd omdat ze individueel in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

5 Scenario-uitwerking

5.1 Definiëring scenario's

Op basis van de ruimtelijke analyse van de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten, zijn drie ruimtelijke en programmatische scenario's uitgewerkt:

Scenario 1 (De nieuwe erven), gaat uit van maximale aansluiting op de landschappelijke waarden, waarbij de houtsingels volledig behouden blijven en de houtsingelstructuur herkenbaar en beleefbaar blijft door uit te gaan van een extensieve bebouwing. Het aantal te realiseren woningen voegt zich naar de mogelijkheden die het landschap biedt.

Scenario 3 (Uitbreiding), gaat uit van 'traditionele' uitbreiding, uitgaande van intensieve bebouwing ten behoeve van het realiseren van zoveel mogelijk woningen als leidende principe. De landschappelijke waarden zijn ondergeschikt.

Scenario 2 (Lange lijnen), is een tussenscenario, waarbij de houtsingels grotendeels behouden blijven, maar de herkenning en beleving van de houtsingelstructuur grotendeels wordt losgelaten.

Scenario 1: De nieuwe erven

Scenario 1



In scenario 1 van de stedenbouwkundige verkenning staat het behoud van het karakteristieke singellandschap centraal. De ontwikkeling is gebaseerd op verschillende erven, die los van elkaar zijn gepositioneerd om de open structuren in het landschap te behouden. Rond de nieuwe erven worden dwarssingels aangeplant. De herkenbaarheid, beleving en samenhang van het landschap worden gewaarborgd door de houtsingels te behouden en te versterken, en door open plekken af te wisselen met beplante dwarssingels en bebouwde erven.

De oost-west structuur vormt de basis voor de ontsluiting en kan ook in de toekomst in westelijke richting worden uitgebreid richting de nieuwe rondweg. De bestaande houtsingels worden gehandhaafd, met waar nodig enkele kleine aanpassingen. De huidige erven blijven behouden en worden aangevuld met nieuwe erven, die met elkaar verbonden zijn door langzaam verkeer routes naar Leek/Tolbert en het omliggende buitengebied. Voor gemotoriseerd verkeer wordt een aansluiting op de toekomstige rondweg voorzien. Tot die tijd kan het gebied worden ontsloten via een tijdelijke (bouw)weg vanaf de Holm.

In dit scenario worden bestaande peilvakken behouden en extra watergangen aangelegd. Daarnaast zijn er multifunctionele velden gepland die gebruikt kunnen worden voor diverse doeleinden zoals overloopparkeren, containers, gezamenlijke moestuinen en duurzame energieoplossingen. De ontwikkeling houdt rekening met bestaande eigendomsgrenzen.

Water

Bestaand water
Nieuw water



Houtsingels

Bescherm
Goed
Redelijk
Slecht
Bestaande onderbrekingen
Nieuwe onderbrekingen
Nieuwe houtsingels



Bouwvelden en percelen

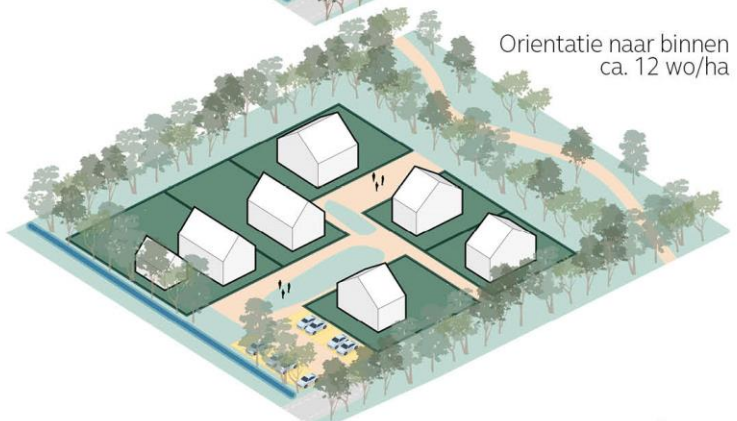
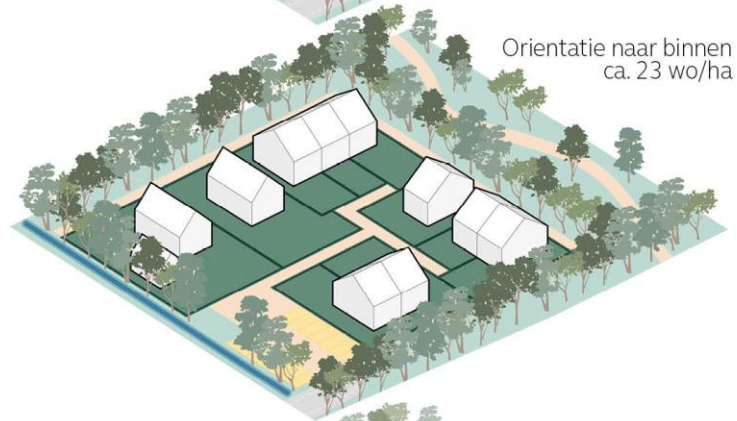
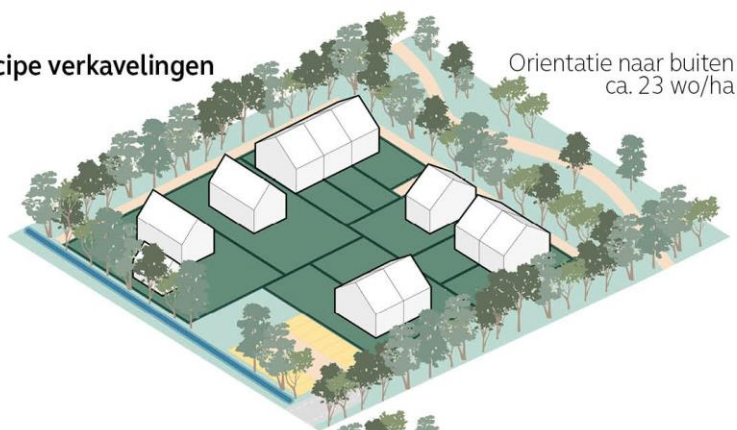
Bouwveld
Niet aan te kopen kavels



Principe uitwerking

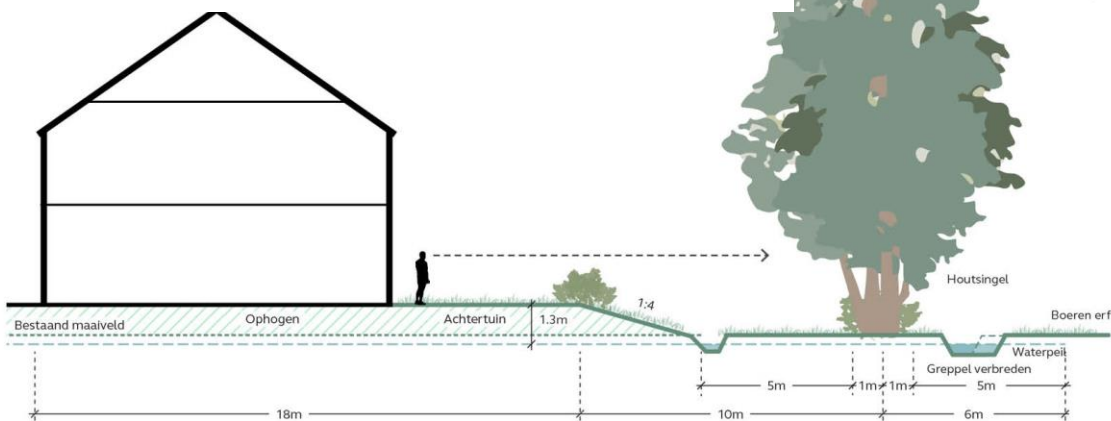


Principe verkavelingen



De erven kunnen op uiteenlopende wijzen verkaveld worden en variëren in woningtypes. Verkaveling kan op een wijze waarop woningen naar de singels toe georiënteerd zijn en de achtertuinen van de woningen aan elkaar grenzen. Alternatief is een omgekeerde oriëntatie, waarbij de woningen zich oriënteren op een gezamenlijk erf en de achtertuinen grenzen aan de houtsingels. In beide gevallen wordt er geparkeerd op in een collectieve koffer.

Tussen de percelen en de houtsingels ontstaat een hoogteverschil als gevolg van de benodigde drooglegging en ophoging ter plaatse van woningen en infrastructuur. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het graven van extra watergangen ten behoeve van het waterbeheer en ruimte voor het beheer en onderhouden van de houtsingels.



Scenario 2: Lange lijnen

Scenario 2



In scenario 2 van de stedenbouwkundige verkenning ligt de nadruk op het behoud van de bestaande houtsingels, al zal het houtsingellandschap minder prominent zichtbaar zijn dan in scenario 1. De noord-zuid structuur van de houtsingels vormt de belangrijkste basis voor de ontwikkeling in dit gebied.

De bestaande houtsingels blijven zoveel mogelijk behouden, met enkele kleine ingrepen waar nodig. De huidige erven blijven gehandhaafd, terwijl de huidige kavelbreedtes de richting en indeling van nieuwe verkaveling bepalen. Gemotoriseerd verkeer wordt aangesloten op de toekomstige rondweg, wat de bereikbaarheid vergroot zonder het landschap te verstoren. Tot die tijd kan het gebied worden ontsloten via een tijdelijke (bouw)weg vanaf de Holm.

Langgerekte groene zones worden tussen de bebouwingsgebieden behouden, met ongeveer elke 150 meter een afgebakend "bouwveld". Dit zorgt voor een open en gevarieerd landschap. Het huidige waterpeil wordt behouden en versterkt door een extra watergang in noord-zuid richting, wat bijdraagt aan een goede waterhuishouding en een robuust watersysteem in het gebied.

Water



Houtsingels



Bouwvelden en percelen



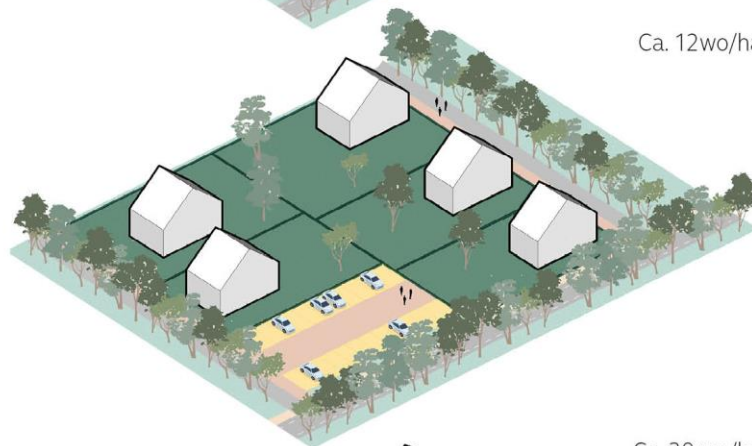


Principe verkaveling

Ca. 23 wo/ha



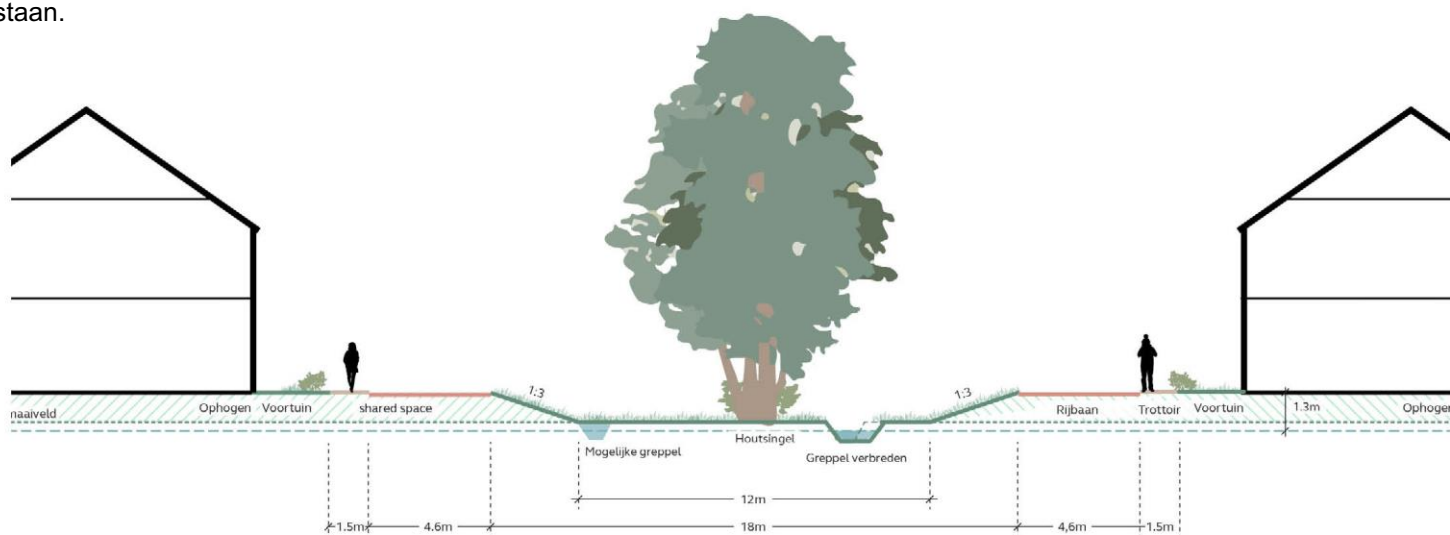
Ca. 12wo/ha



Ca. 30 wo/ha



De langgerechte bouwvelden lenen zich voor een meer traditionele verkaveling, waarbij de woningen zijn georiënteerd op de ontsluitingswegen en met de achtertuinen aan elkaar grenzen. De ontsluitingswegen zijn enkelbaans en voor gemotoriseerd verkeer en fietsen. Parkeren vindt in parkeercoffers plaats, zodat er in de breedte van de bouwvelden voldoende diepe kavels kunnen worden gerealiseerd. Binnen de kavels wordt rekening gehouden met een voortuin zodat de woningen aan weerszijden van de singels op voldoende afstand staan.



Scenario 3: Uitbreiding

Scenario 3



In scenario 3 van de stedenbouwkundige verkenning wordt een compactere uitbreiding van Leek/Tolbert voorgesteld, waarbij het karakteristieke houtsingellandschap grotendeels verdwijnt en daardoor niet meer zichtbaar is. De noord-zuid structuur blijft echter leidend voor de ontwikkeling. De benodigde standaardkaveldiepte bepaalt in dit scenario de maatvoering van de nieuwe bebouwing.

Om voldoende ruimte te creëren voor de bouwvelden van minstens 60 meter, worden meerdere houtsingels gekapt. Alleen in die gevallen waarin de verkaveling het toelaat blijven houtsingels behouden. De bestaande erven worden zoveel mogelijk gehandhaafd en gemotoriseerd verkeer krijgt een aansluiting op de toekomstige rondweg voor een goede bereikbaarheid. Tot die tijd kan het gebied worden ontsloten via een tijdelijke (bouw)weg vanaf de Holm.

Een nieuwe watergang wordt aangelegd om het watersysteem te versterken, en het singellandschap blijft enkel aan de flanken van het gebied in stand, om de overgang naar het omliggende landschap te verzachten. Er wordt traditioneel verkaveld, waarbij enkele houtsingels behouden blijven om enige mate van groenstructuur te waarborgen.

Water



Houtsingels

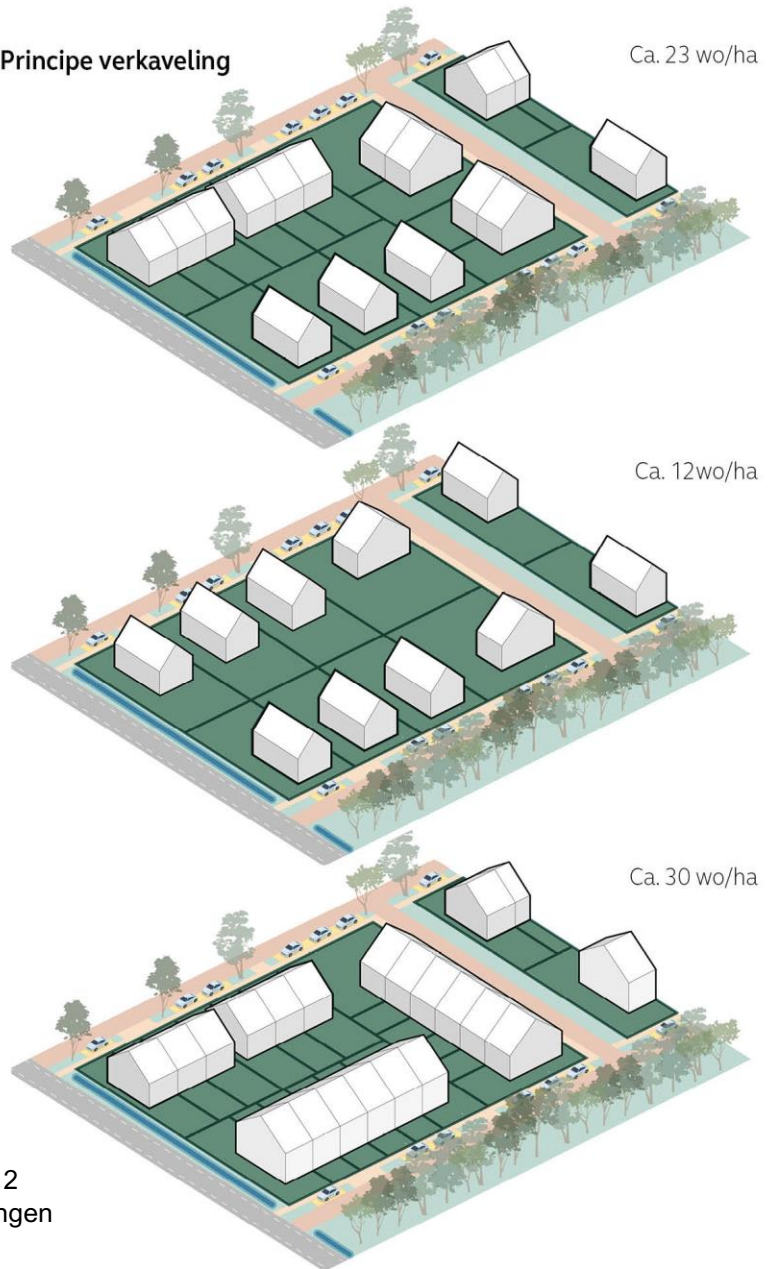


Bouwvelden en percelen

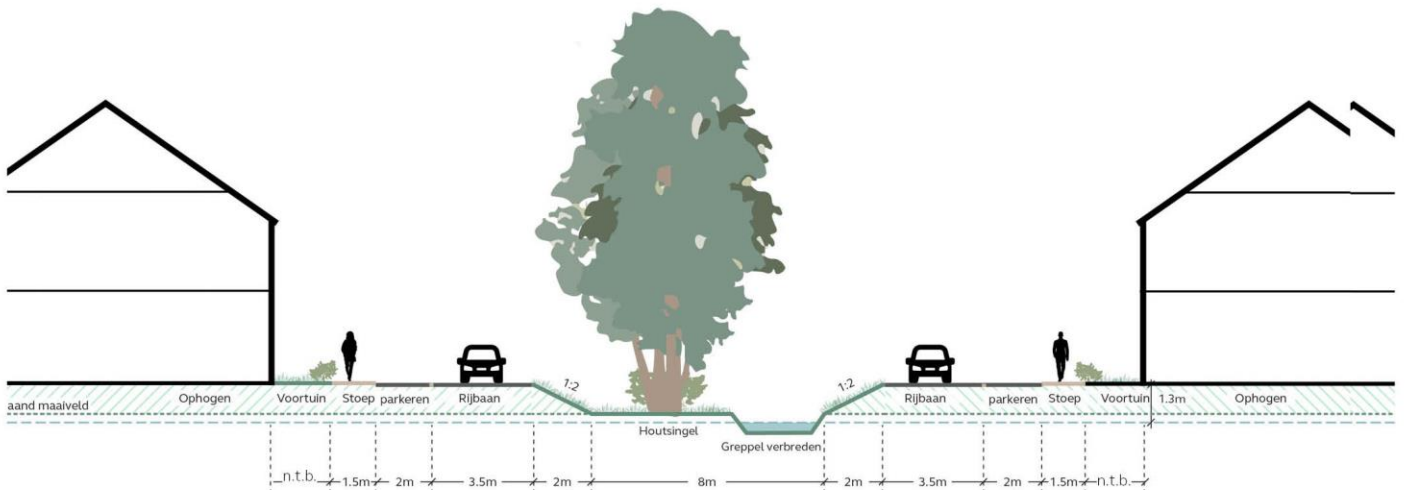




Principe verkaveling



De langgerekte bouwvelden lenen zich net als scenario 2 voor een meer traditionele verkaveling, waarbij de woningen zijn georiënteerd op de ontsluitingswegen en met de achtertuinen aan elkaar grenzen. Omdat de kavelmaten leidend zijn voor de verkaveling kan ook voldoende breedte worden gevonden om het parkeren langs de openbare weg op te lossen. Binnen de kavels wordt rekening gehouden met een voortuin zodat de woningen aan weerszijden van de weg op voldoende afstand staan.



5.2 Overzicht programma

Conform de regionale woningbouwafspraken is gerekend met een programmatische verdeling van 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% duur. In samenspraak met het kernteam is in aansluiting op de verwachte marktvraag en de opgave een onderverdeling gemaakt naar woningtypes, variërend in appartementen, rijwoningen, twee-onder-één kap en vrijstaande woningen en zijn uitgangspunten vastgesteld met betrekking tot woninggroottes (bvo/gbo) en kavelmaten en -oppervlaktes. Aan de hand hiervan zijn de gemiddelde verkavelingsprincipes bepaald en is een doorvertaling gemaakt naar de programma's per scenario en de woningaantallen. De woningaantallen lopen op van 255 woningen bij scenario 1, 354 bij scenario 2 en 844 bij scenario 3.

30% Sociaal	85% Rijwoningen 15% Appartementen
40% Betaalbaar	60% Rijwoningen 30% Twee-onder-één-kap 10% Appartementen
30% Luxe (koop)	40% Twee-onder-één-kap 30% Vrijstaand klein 30% Vrijstaand groot

Type woning	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Rijwoning sociaal	65	90	215
Appartement sociaal	11	16	38
Betaalbaar koop - rijwoning	61	85	203
Betaalbaar koop - twee-onder-een-kap	31	42	101
Betaalbaar koop - appartement	10	14	34
Duur koop - twee-onder-een-kap	31	42	101
Duur koop - vrijstaand klein	23	32	76
Duur koop - vrijstaand groot	23	32	76
Totaal	255	354	844

6 Technische beoordeling en risicoanalyse

6.1 Flora en fauna

Scenario 1

Kansen	- Natuurinclusief bouwen en verbinding maken met groen rondom woning en housingels tbv versterken leefgebied en (doel)soorten. - Mogelijk van soorten om zich van A naar B te verplaatsen via groenblauwe verbindingen. - Zorgen voor goede migratieroutes en handhaven van (bestaande) verblijfplaatsen van soorten. - De bouwdichtheid is het laagst van de 3 scenario's - Er is aan weerszijden van de houtsingels geen weg. - Zorgen voor goede migratieroutes en handhaven van (bestaande) verblijfplaatsen van soorten.
Risico's	Minder goede oost-west verbinding voor soorten om te verplaatsen.

Scenario 2

Kansen	- Natuurinclusief bouwen en verbinding maken met groen rondom woningen en houtsingels tbv versterken leefgebied van (doel)soorten. Aansluiten ook op de groene langgerekte gebieden tussen de ontwikkelingen. - Zorgen voor goede migratieroutes en handhaven van (bestaande) verblijfplaatsen van soorten. - Groene langgerekte gebieden tussen ontwikkelingen handhaven (elke 150 meter aan "bouwveld") is een belangrijk positief punt voor fauna.
Risico's	Weg aan beide zijden van de houtsingel vormt een risico voor fauna die zich verplaatsen, met name kikkers. De groene langgerekte doorgangen tussen de ontwikkelingen kunnen voor sommige soorten te ver zijn ten opzichte van situatie zonder ontwikkeling

Scenario 3

Kansen	- Natuurinclusief bouwen - Zorgen voor goede migratieroutes en handhaven van (bestaande) verblijfplaatsen van soorten.
Risico's	- Weghalen van houtsingels betekent verlies van belangrijk habitat voor soorten. Aan weerszijden van de nog bestaande houtsingels komt een weg wat een risico vormt voor soorten die zich in het gebied verplaatsen, zoals kikkers. - Verdichting van kavels zorgt voor belemmering van verplaatsing van fauna.

Aanbeveling

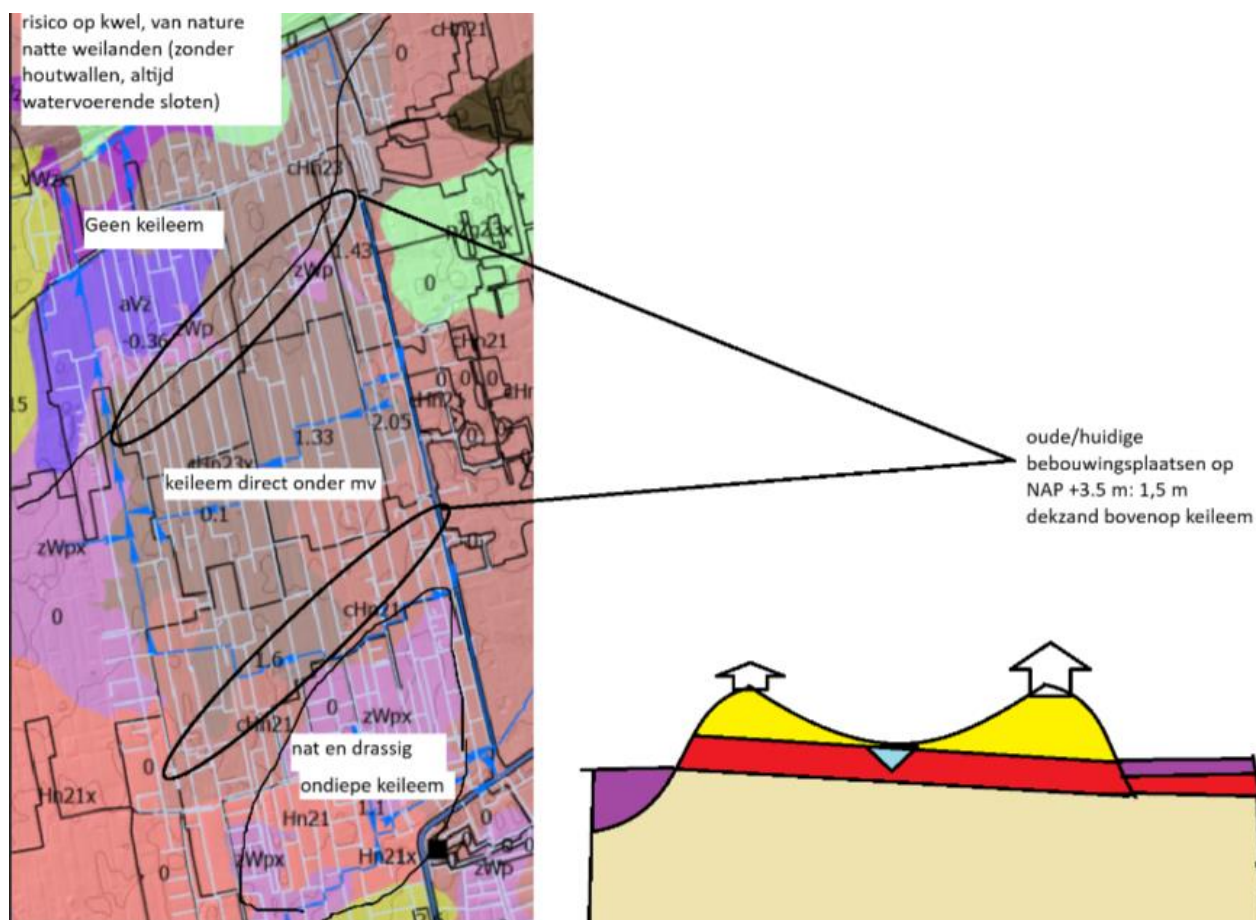
Als startpunt zal een quickscan moeten worden uitgevoerd om te kijken welke soorten er (mogelijk) voorkomen. Op basis hiervan zal besloten worden of het nodig is om een soortgericht onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek zal dan plaatsvinden tussen maart en september, gedurende het broedseizoen van de soorten. Hier moet rekening mee worden gehouden bij de planning en fasering van de werkzaamheden. Werkzaamheden worden bij voorkeur buiten het broedseizoen uitgevoerd. Indien dit niet mogelijk is zal bij aanwezigheid van beschermde soorten een vergunning moeten worden aangevraagd. Daarnaast moeten compenserende maatregelen getroffen worden indien verblijfplaatsen van beschermde soorten worden

aangetast. Te rooien houtsingels dienen elders binnen het zuidelijke westerkwartier te worden gecompenseerd.

6.2 Water-bodem/civil

Algemeen

Bodemopbouw: Het plangebied bestaat uit een bodemopbouw met keileem direct onder het maaiveld. Hierdoor infiltreert water in beperkte mate in de bodem. Aan de noordzijde en de zuidzijde van het gebied bevinden zich de zandruggen, waar een laag dekzand bovenop het keileem is gelegen. Ten noordwesten van het plangebied ligt een lager gelegen gebied zonder keileem. Ten zuiden van het plangebied ligt een lager gelegen nat en drassig gebied met ondiepe keileem.



De weilanden in het gebied zijn van nature nat en hebben vaak watervoerende sloten gehad. Het is niet bekend of alle sloten waterdoorvoerend zijn. Om het gebied bouwrijp te maken dient uit te worden gegaan van een combinatie van ophogen ten behoeve van voldoende drooglegging en een watermanagementplan om het water in voldoende mate af te voeren. Om het watermanagement in het gebied te borgen kan een set aan fysieke maatregelen worden getroffen. De kansrijke maatregelen variëren per scenario en staan bij de kansen-risico's gespecificeerd. De oppervlakte voor waterberging moet ca. 4.000 m² zijn voor de algemene waterafvoer uitgaande van milde tot matige regenbuien (T1) en ongeveer 1 ha. voor een robuust watersysteem bestand tegen zware en kortdurende buien. Watergangen moeten tussen de 1,9 m (T1) en 5,2 m (T2) breed zijn bij de aangegeven lengtes.

Waterpeilgebieden

Het gebied bestaat uit verschillende waterpeilgebieden. Voor het behoud van de houtsingels is het in stand houden van de bestaande waterpeilgebieden een belangrijk uitgangspunt. Het waterschap heeft deze waterpeilgebieden gepubliceerd, het is echter onduidelijk of de daadwerkelijke waterpeilen overheen komen. Om hier meer inzicht in te krijgen dienen er jaarrond metingen te worden uitgevoerd in het gebied. De verkaveling en uitwerking dient te worden afgesteld op de bevindingen. Er dient daarbij rekening te worden gehouden met het overbruggen van hoogteverschillen tussen waterpeilgebieden.

Behoud houtsingels

Bijzonder aandachtspunt is het behoud van de houtsingels. De bomen zijn gewend aan de bestaande grondwaterpeilen. Een te grote aanpassing van deze peilen heeft als risico dat de bomen te nat of te droog worden en een deel van de bomen zal sterven. Hetzelfde geldt voor de hoeveelheid water nabij de bomen. De bomen zijn gewend tijdelijk in nat gebied te staan, maar wanneer de bodem te nat wordt, bijvoorbeeld door een functie als wadi of tijdelijke wateropvang, dan geldt opnieuw dat een deel van de bomen dat niet zal overleven.

Drooglegging

De gewenste drooglegging voor het gebied is tenminste 1,3 meter boven waterpeil ten behoeve van woningbouw (droge kruipkelders) en tenminste 1 meter boven waterpeil ten behoeve van het aanleggen van openbare ruimte (kabels/leidingen en riolering). Op basis van de waterpeilgebieden is voor een groot deel van het gebied een ophoging nodig van 0,5 tot 0,8 meter. In het noordelijke gebied dient rekening te worden gehouden met 0,8 tot 1,3 meter ophoging. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het risico van kwel vanuit de Tolbertervaart.

Algemene risico's

Kansen	- Aanpassing verkaveling aan waterpeilen: Door de verkaveling nauwkeurig af te stemmen op de daadwerkelijke waterpeilen kunnen wateroverlast en ophogingskosten worden beperkt. - Gebruik van hoogteverschillen: De natuurlijke hoogteverschillen kunnen slim worden ingezet voor waterberging, door lager gelegen delen in te richten voor tijdelijke opvang van overtollig water.
Risico's	- Onzekerheid over daadwerkelijke waterpeilen: De verschillen tussen theoretische en daadwerkelijke waterpeilen kunnen problemen opleveren bij de afstemming van verkaveling en drooglegging. Het niet in kaart brengen van werkelijke peilen kan leiden tot een verhoogd risico op wateroverlast en onvoldoende drooglegging. - Hoge ophoogkosten en complexiteit van verkaveling: Het overbruggen van hoogteverschillen tussen verschillende waterpeilgebieden vereist specifieke ontwerpmiddelen en kan kostbaar zijn. - Het ophogen van het gebied om een drooglegging van minimaal 1,3 meter boven waterpeil te waarborgen kan kostbaar zijn en mogelijk tot verzakkingen, bodeminstabiliteit en zettingen als de ondergrond niet goed is voorbereid. - Kwelwater. Om overlast van kwelwater tegen te gaan kan drainage worden aangelegd ter plaatse van de bouwvelden. Deze kunnen op de watergangen worden aangesloten.

Scenario 1

Kansen	• De bestaande greppels bij de houtsingels kunnen worden verbreed en aan de andere zijde van de houtsingels kunnen nieuwe greppels worden aangelegd. • In het gebied kunnen waterretentievijvers worden aangelegd, waar water tijdelijk kan worden opgevangen en water vertraagd via de greppels kan worden afgevoerd. Retentievijvers kunnen in droge periodes worden gebruikt om water vast te houden en benutten. • Water kan worden afgevoerd naar lager gelegen delen in de omgeving. Het inrichten van een dergelijk watergebied kan habitats creëren voor planten en dieren en verhoogt de biodiversiteit.
Risico's	

Scenario 2

Kansen	• De bestaande greppels bij de houtsingels kunnen worden verbreed en aan de andere zijde van de houtsingels kunnen nieuwe greppels worden aangelegd. • Water kan worden afgevoerd naar lager gelegen delen in de omgeving . Het inrichten van een dergelijk watergebied kan habitats creëren voor planten en dieren en verhoogt de biodiversiteit. • Voor scenario 2 is het van belang dat de extra waterbergingscapaciteit in hetzelfde peilvak ligt als de bebouwing. In de scenario-uitwerking is hier rekening mee gehouden in de positionering van watergangen.
Risico's	

Scenario 3

Kansen	• Bij scenario 3 is een nieuwe vaart mogelijk, mits de watergangen alleen van hogere peilen naar lager peilen gaan (met stuwen erin). Er is dan ook inlaat nodig die aansluit op de bestaande inlaat vanuit de Tolbertervaart, zodat de watergang altijd watervoerend is ¹
Risico's	

Aanbeveling

- Aanbeveling is om de daadwerkelijke waterpeilen van de waterpeilgebieden jaarrond in beeld te brengen zodat hier met het planontwerp en de uitwerking rekening mee kan worden gehouden.

¹ Om deze watergang ook in te zetten als wateropvang met deze ca 6 m (T1) tot 17 m (T100) breed zijn bij een waterdiepte van 1 m.

6.3 Verkeer

Scenario 1

Kansen	Parkeerkoffers: het gebruik van de parkeerkoffers vooraan de woningclusters maakt het mogelijk om de woonclusters zelf autoluw te maken. Auto's hoeven de clusters zelf niet in, uitsluitend voor laden en lossen. Dit creëert een omgeving waarin spelen en ontmoeten veilig kan. Aandachtspunt is dat parkeervoorzieningen gelegen zijn binnen 200m loopafstand van de woningen.
Risico's	- Interne noord-zuidverbinding: Het aantal aansluitingen op de potentiële rondweg is momenteel onduidelijk. Wanneer gekozen wordt voor twee aansluitingen op de rondweg, is de interne verbinding tussen de twee ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer onnodig en zorgt voor meer verkeer door de wijk zelf. Het is wel wenselijk om de verbinding in stand te houden voor fietsers en voetgangers. - Vrijliggende fietsverbinding: het is van belang dat fietsverbindingen op een logische locatie beginnen en eindigen. De vrijliggende fietsverbindingen die momenteel zijn ingetekend sluiten aan de oostzijde op een ogenschijnlijk willekeurige plek aan. Het is de vraag in hoeverre deze vrijliggende fietsroutes aansluiten bij de fietsbehoefte in het gebied. Een ander belangrijk aandachtspunt is de sociale veiligheid van deze routes. Doordat ze op zichzelf liggen, bestaat het risico dat het als onveilige fietsroutes aanvoelen, waardoor het gebruik van de routes (zeker in de avonduren) mogelijk laag is.

Scenario 2

Kansen	Parkeerkoffers: Doordat ook in deze variant het parkeren wordt opgelost middels parkeerkoffers, staan op de straten zelf geen voertuigen geparkeerd, wat aantrekkelijker is en een landelijker karakter creëert. Evenals aangegeven bij variant 1 is het van belang dat de parkeervoorzieningen gelegen zijn binnen 200m loopafstand van de woningen.
Risico's	Verbinding N979: In deze variant is geen verbinding gemaakt met de N979. Door deze verbinding is het mogelijk om de verkeersdruk meer te spreiden over het omliggende wegennet.

Scenario 3

Kansen	
Risico's	Breedte voetpaden: De voetpaden dienen minimaal 1,80m breed te zijn.

Aanbeveling

Tussen de varianten wordt gevarieerd in de wijze waarop de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt of met de langzaam verkeersverbindingen met de bestaande wijk. Keuzes hiervoor zijn deels uitwisselbaar tussen de scenario's. Hier kan in de uitwerking van een voorkeursscenario rekening mee worden gehouden.

6.4 Archeologie

Algemeen

In 2014 heeft de gemeente Westerkwartier haar archeologisch beleid laten opstellen. Er is een archeologische verwachtingskaart beschikbaar, die is verwerkt tot een archeologische beleidskaart (Vestigia 2014, uitsnede figuur 1). De aangewezen gronden in projectgebied Tolbertervaart zijn gelegen in een zone met een middelhoge archeologische verwachting (geel, categorie 5), met een kleine zone in het noorden die een hoge archeologische verwachting toegekend heeft gekregen (oranje, categorie 4). In de middelhoge verwachtingszone geldt een vrijstellingsgrens van 1000 m² en 40 cm diep, en in de hoge verwachtingszone geldt een vrijstellingsgrens van 500 m² en 40 cm diep. Deze waarden zijn één op één overgenomen in het voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied Leek, partiële en correctieve herziening 2016' (gemeente Leek, vastgesteld 01-07-2020).²

In Archis3 zijn twee onderzoeken opgenomen die een deel van het plangebied beslaan. Deze onderzoeken (beide ouder dan 10 jaar) zijn via de database niet (meer) in te zien. De hierboven beschreven archeologische beleidskaart is gepubliceerd na publicatie van de onderzoeken. Aan de grenzen van het plangebied zijn drie vondstmeldingen bekend (Archis3). Vondsten bestaan uit een Laat Middeleeuwse waterput, waarin keramiek (baksteen, kogelpot) is aangetroffen (vondstnummer 239506), een afslagschabber daterend in de periode tussen het Paleolithicum en de IJzertijd (vondstnummer 722483) en een vuursteen bijl uit het Laat Neolithicum A (vondstnummer 300449). Hieruit blijkt dat de kans op archeologische resten in het projectgebied Tolbertervaart aanwezig is.

Aanbeveling

Er dient een archeologisch onderzoek in de vorm van een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd te worden om tot een gespecificeerde archeologische verwachting te komen voor het betreffende plangebied. Uit deze gespecificeerde archeologische verwachting moet blijken of archeologisch vervolgonderzoek in het veld moet plaatsvinden. Vaak wordt dan gestart met een inventariserend booronderzoek om de bodemopbouw (inclusief mogelijke verstoringen) in kaart te brengen. Het archeologisch onderzoek dient te voldoen aan de BRL SIKB 4000 en KNA 4.3.

6.5 Energie

Algemeen

Netcongestie is een belangrijk risico en onzekerheid bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken. Voor veel projecten in Nederland geldt op dit moment dat het onzeker is of en wanneer of onder welke voorwaarden een aansluiting op het elektriciteitsnet gerealiseerd kan worden. In veel projecten wordt onderzoek gedaan naar voorwaarden en maatregelen om een aansluiting te krijgen, waarbij het uitgangspunt is om de maximale capaciteitsvraag zo veel mogelijk naar beneden te brengen.

Gezien de lange doorlooptijd van het project tot start bouw is er mogelijk voldoende tijd voor de netbeheerder om netverzwarende maatregelen te nemen en een aansluiting te faciliteren. Het realiseren van een lagere netbelasting hoeft daarom voor het project mogelijk geen noodzaak te zijn, maar kan wel bijdragen aan andere opgaven en belangen, want niet alleen de ontwikkeling van nieuwe gebieden staat onder druk, maar ook andere opgaven zoals de verduurzaming van bestaande woonwijken en bedrijventerreinen en het aanleggen van laadinfrastructuur. Hoe lager de netbelasting als gevolg van de ontwikkeling door Tolbertervaart Noord, hoe minder groot de risico's of beperkingen voor andere projecten en opgaven.

Maatregelen om de maximale capaciteitsvraag naar beneden te brengen zijn maatregelen die de piekvraag omlaag brengen en die bijdragen aan een betere balans en verdeling in de tijd tussen vraag en aanbod. Concreet kan daarbij worden gedacht aan maatregelen zoals thuisbatterijen of buurtaccu's, maar ook ontwikkelingen zoals bidirectionaal laden.

Aanbeveling

Het verdient aanbeveling om hier als gemeente in samenspraak met stakeholders zoals de netbeheerder en provincie een project overstijgende strategie in te bepalen en van daaruit te bepalen wat de uitgangspunten en randvoorwaarden zijn voor Tolbertervaart-Noord.

6.6 Planologie

Algemeen

Voor de toetsing van de milieucontouren is uitgegaan van de nieuwe VNG handreiking 'activiteiten en zonering' verschenen op 17 oktober 2024. Deze handreiking vervangt de voormalige handreiking 'bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Op basis van deze nieuwe handreiking is een analyse gemaakt van de bedrijfsactiviteiten in het gebied en op basis hiervan zijn indicatieve richtlijnafstanden opgenomen voor geluid en geur. Daarbij is worst-case uitgegaan van een kwalificatie als rustig woongebied (en niet van een gemengd gebied).

Scan bedrijven in projectgebied

In onderstaande tabel zijn de (bestaande) bedrijven binnen het plangebied weergegeven. De activiteit is gebaseerd op een scan met het raadplegen van Google en Google Maps. De daadwerkelijke situatie kan verschillen.

Bedrijven	Activiteit	Richtafstand	Type richtafstand
A De Holmhorst	Teelt van overige boomvruchten, kleinfruit en noten	30 meter	Indicatief
B Trimsalon	Dierenasiels- en pensions	100 meter	Indicatief
C R. Oosterhuis Veeteelt	Vee, niet nader gespecificeerd.	100 meter	Harde afstandseis
D TST Hoveniers	Hoveniersbedrijf	50 meter	Indicatief

Voor de bedrijven A en D wordt rekening gehouden met de indicatieve richtafstanden van positie 1 en 2 in de VNG-handreiking, met een afstand van 30 en 50 meter. Voor bedrijf B geldt een positie van 3 met een richtafstand van 100 meter (voor agrarische activiteiten in het buitengebied is de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' niet van toepassing. In dit geval gelden de regels uit het Bkl.)

Voor bedrijf C wordt uitgegaan van een worstcase scenario. Specifiek voor bedrijf C geldt hierbij dat gekeken dient te worden naar de regels uit het Bkl, omdat dit een agrarische activiteit in het buitengebied betreft. Daarmee is de VNG-handreiking niet van toepassing. In het Bkl wordt onderscheid gemaakt in dierenverblijven met vaste afstandsdielen en in dierenverblijven met landbouwhuisdieren met geuremissiefactor. De aanname is dat hier paarden worden gehouden, dit maakt het een landbouwbedrijf met vaste afstandsdielen. In de plaatselijke geurverordening (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR647578/1>) zijn afwijkende afstanden opgenomen voor vaste afstandsdielen ten opzichte van de afstanden in het Bkl. Deze afstanden gelden enkel voor dierenverblijven waarvoor een omgevingsvergunning bouwen is verleend voor de inwerkingstreding van de verordening. Omdat het onduidelijk is of daar hiervan sprake is, wordt uitgegaan van de afstanden benoemd in het Bkl.

Om de contour hiervan te bepalen moet het omgevingsplan van de gemeente Westerkwartier worden geraadpleegd. Hierin moet zijn opgenomen waar de bebouwingscontour voor geur en/of geluid loopt. Is het gelegen binnen de bebouwingscontour, dan moet een afstand van 50 meter worden gehanteerd tot een geur/geluidsgevoelig gebouw. Is het gelegen binnen de contour, of is het onduidelijk, dan moet een afstand van 100 meter gehanteerd worden. In dit geval is het onduidelijk welk bedrijf binnen of buiten de contour valt, gezien het omgevingsplan van de gemeente Westerkwartier nog niet voorziet in een bebouwingscontour. In de Bruidschat van het omgevingsplan gemeente Westerkwartier wordt aangegeven dat er in dit geval een aanname mag worden gedaan. In dit geval is er uitgegaan van een worst-case scenario. Dit betekent dat voor bedrijf C een contour van 100 meter wordt aangehouden. Voor bedrijf C geldt een harde afstandseis vanuit het Bkl. Dit is de te hanteren afstand, terwijl de afstanden van de andere bedrijven indicatief zijn, omdat deze gebaseerd zijn op de handreiking van de VNG.

Scan bedrijven buiten projectgebied

In onderstaande tabel zijn de (bestaande) bedrijven buiten het projectgebied weergegeven. De activiteit is gebaseerd op een scan met het raadplegen van ruimtelijke plannen, Google en Google Maps. De daadwerkelijke situatie kan verschillen. Deze bedrijven zijn al in augustus 2024 geïnventariseerd en op kaart gezet inclusief hindercontouren. Destijds is uitgegaan van de richtafstanden uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Ten behoeve van de nieuwe analyse is de vertaalslag gemaakt naar de posities uit de nieuwe handreiking 'Activiteiten en zonering' uit 2024 en de bijbehorende (nieuwe) richtafstanden.

Bedrijven	Activiteit	Milieucategorie (handreiking VNG 2009)	Positie (handreiking VNG 2024)	Richtafstand	Type richtafstand
1 Grondverzetbedrijf W. Cazemier V.O.F.	Grondverzet	3.1	2	50 m	Indicatief
2 Intensieve veehouderij Happy Chicken Farm	Pluimvee	4.1	n.v.t.	100 m	Harde afstandseis
3 Veehouderij Van Wijk Tolbert	Vee, niet nader gespecificeerd	3.2	n.v.t.	100 m	Harde afstandseis
4 Maatschap van der Velde - Hummel melkvee	Melkvee	3.2	n.v.t.	100 m	Harde afstandseis
5 Bedrijven tot en met categorie 2	Bedrijfsactiviteiten, niet nader gespecificeerd	2	1	30 m	Indicatief
6 bedrijf tot en met categorie 3.2	Bedrijfsactiviteiten, niet nader gespecificeerd	3.2	3	100 m	Indicatief
7 bedrijf tot en met categorie 3.2	Bedrijfsactiviteiten, niet nader gespecificeerd	3.2	3	100 m	Indicatief
8 bedrijf tot en met categorie 4.1	Bedrijfsactiviteiten, niet nader gespecificeerd	4.1	4	100 m	Indicatief
9 bedrijf tot en met categorie 3.2	Bedrijfsactiviteiten, niet nader gespecificeerd	3.2	3	100 m	Indicatief
10 bedrijf tot en met categorie 4.1	Bedrijfsactiviteiten, niet nader gespecificeerd	4.1	4	100 m	Indicatief
11 bedrijf tot en met categorie 3.2	Bedrijfsactiviteiten, niet nader gespecificeerd	3.2	3	100 m	Indicatief

Voor bedrijf 2 t/m 4 geldt dat dit agrarische activiteiten in het buitengebied betreffen, en dat daarom de handreiking van de VNG niet van toepassing is op deze activiteiten, maar dat uit dient te worden gegaan van de regels uit het Bkl. Net als bij bedrijf C binnen het projectgebied geldt hiervoor dat wordt uitgegaan van een worst-case scenario omdat de bebouwingscontour bij de gemeente nog niet bekend is. Daarom geldt ook voor deze bedrijven een richtafstand van 100 meter als harde afstandseis. Voor de overige bedrijven geldt de richtafstand uit de VNG-handreiking als indicatieve richtafstand.

Conclusie

Met deze gehanteerde wijze is de volgende basiskaart met hindercontouren opgesteld. Deze zijn over de scenario-uitwerkingen uit hoofdstuk 5 gelegd, deze kaarten zijn als bijlagen toegevoegd. Uit deze kaarten kan geconcludeerd worden dat bij alle scenario's conflicten optreden, met name aan de noordzijde van het plangebied als gevolg van de bestaande bedrijven binnen het plangebied, en aan de westzijde net buiten het plangebied.



Aanbeveling

Aanbeveling is om vervolgonderzoek te doen naar de daadwerkelijke activiteiten van de bedrijven die nu qua indicatieve hindercontouren conflicteren met de ontwikkelvelden in de drie scenario's, en de daadwerkelijke hindercontouren te bepalen. Op basis hiervan kan worden bepaald wat de daadwerkelijke conflicten zijn, kan onderzoek gedaan naar mogelijke mitigerende maatregelen en worden bepaald of er consequenties zijn voor de planuitwerking (aanpassen op hindercontouren) of de strategie (bedrijven onteigenen en betrekken bij de ontwikkeling).

6.7 Samenvatting

Op basis van de scenario uitwerking is een technische expert beoordeling uitgevoerd op de thema's flora en fauna, water-bodem & civiel, verkeer, archeologie, energie en planologie. In onderstaande tabel staan de beoordelingen samengevat.

	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3		
	Nieuwe erven	Lange lijnen	Uitbreiding	<i>Waarde-effecten</i>	
WAARDEN				Zeer positief	++
<i>Duurzaam / toekomstbestendig</i>				Positief	+
Flora en fauna	0	-	--	Neutraal	0
				Negatief	-
				Zeer negatief	--
MAAKBAARHEID					
<i>Technisch / functioneel</i>				<i>Beoordeling</i>	
Water-bodem / civiel	0	0	0	Voldoet aan minimale eisen	0
Verkeer	0	0	0	Onzeker / risico	-
Archeologie	-	-	-	Zeer onzeker / hoog risico	--
Energie	-	-	-	Voldoet niet	!
<i>Juridisch / planologisch</i>					
Planologie	0	--	--		

Flora en fauna: voor flora en fauna is gekeken naar de natuurwaarden: de wijze waarop de ontwikkeling bijdraagt aan biodiversiteit. Op basis van veldwerk en verkennend en verdiepend flora en fauna moet nader worden onderzocht welke (beschermde) soorten (mogelijk) in het gebied aanwezig zijn en welke (compenserende) maatregelen moeten worden genomen om te kunnen ontwikkelen.

Water-bodem/civiel: op het vlak van water-bodem en civiel spelen drie belangrijke opgaven: het realiseren van voldoende drooglegging, het instandhouden van het grondwaterpeil t.b.v. de levensvatbaarheid van de bomen én het organiseren van watermanagement. In alle drie de scenario's is hier op hoofdlijnen onderzoek naar gedaan en is hier in de ruimtelijke uitwerking en financiële analyse rekening mee gehouden, zodat een ontwikkeling maakbaar is.

Verkeer: voor verkeer geldt dat voor de hoofdontsluiting van het gebied de aanleg en ontsluiting via de rondweg randvoorwaardelijk is, omdat De Holm nu al onvoldoende capaciteit heeft voor een afdoende verkeersafhandeling. Voor de ontsluiting binnen het gebied worden in de beoordeling vooral aanbevelingen en aandachtspunten benoemd waar in de vervolgitwerking rekening mee moet worden gehouden.

Archeologie: voor archeologie geldt dat er een middelhoge tot hoge verwachting is op archeologische waarden en is het in de vervolgitwerking van belang om archeologisch bureauonderzoek uit te voeren.

Energie: voor energie is netcongestie het belangrijkste risico/onzekerheid. Aanbeveling is om in de vervolgitwerking afstemming plaats te laten vinden met de netbeheerder en te overleggen of er aanvullende maatregelen moeten worden genomen om aansluiting op het net mogelijk te maken. Inzetten op een lagere netbelasting is ook een kans omdat hiermee meer netcapaciteit resteert voor andere opgaven, zoals de verduurzaming van de bestaande gebouwde omgeving of voor laadinfrastructuur.

Planologie: voor planologie zien we vooral bij scenario 2 en 3 een aantal conflicten met mogelijke (indicatieve) hindercontouren van bestaande bedrijvigheid in en rondom het plangebied. Er dient vervolgonderzoek plaats te vinden naar de daadwerkelijke activiteiten van deze bedrijven om te bepalen wat de daadwerkelijke hindercontouren zijn waar rekening mee moet worden gehouden. Als blijkt dat hier dan nog steeds conflicterende contouren zijn dan kan nader onderzoek worden gedaan naar mitigerende maatregelen of kan strategisch worden overwogen om bedrijven te onteigenen en te betrekken in de planvorming.

7 Integrale beoordeling

7.1 Toelichting op methodiek van beoordeling

Om te komen tot een objectieve, integrale en rationale beoordeling van en afweging tussen de scenario's werken we volgens het principe van een waardegerichte afweging. We volgen hiervoor een proces van beeldvorming, oordeelvorming en besluitvorming:

- Beeldvormingsfase: welke oplossingen / scenario's zijn er: oplossingen in eigen kracht uitwerken en waarden in beeld brengen.
- Oordeelvorming: waarden in context van haalbaarheid en betaalbaarheid zetten om scenario's onderling te kunnen vergelijken ten aanzien van beoordelingscriteria: welke voordelen boekt het ene alternatief t.o.v. andere? Wat zijn kosten en risico's?
- Besluitvorming: bestuurbaarheid inbrengen. Keuze voorkeursscenario, procesafspraken, verdeling kosten, baten en risico's en organisatorische invulling vervolg

Voor de oordeelvorming is een beoordelings- en afwegingskader opgesteld. Door de waarden separaat te beschouwen en waarderen, betrekken we de zachte, niet in geld of objectieve maatstaven uit te drukken kwaliteiten bij de afweging. We kijken op die manier naar een afweging tussen kosten en risico's versus ruimtelijke kwaliteit en toekomstwaarde.

Met input van de eerste kernteambijeenkomst en de ontwerpateliers is een hoofdopzet van het beoordelings- en afwegingskader opgesteld, bestaande uit vier hoofdthema's: waarden, maakbaarheid, betaalbaarheid en bestuurbaarheid en governance met subthema's.

Waarden gaat over de kwalitatieve effecten van de ontwikkeling, zoals ruimtelijke kwaliteit en toekomstwaarde. Maakbaarheid gaat over de technische randvoorwaarden, zoals planologie, verkeer en watermanagement. Betaalbaarheid gaat over de financiële haalbaarheid en risico's. Sturing en governance gaat over draagvlak bij uiteenlopende stakeholders en de ontwikkelstrategie.

Aan deze hoofdopzet is nadere uitwerking gegeven door projectspecifieke criteria bij de subthema's te benoemen.

In kernteambijeenkomst drie zijn de criteria aangescherpt en aangevuld en heeft een ambtelijke beoordeling van de criteria van de thema's waarden en bestuurbaarheid en governance plaatsgevonden. De uitkomsten zijn vastgelegd in figuur 1.

Omdat niet elke waarde onder één noemen is te kwantificeren en te vergelijken is bewust gekozen niet te werken met een weging of optelling van de waardering, maar worden de effecten op zichzelf beoordeeld en de voor- en nadelen van de verschillende scenario's ten opzichte van elkaar bepaald. Dit staat samengevat onder 'conclusies en inzichten'.

Waarden
Maatschappelijk / economisch
Ruimtelijke kwaliteit
Duurzaam en toekomstbestendig
Maakbaarheid
Technisch / functioneel
Juridisch / planologisch
Betaalbaarheid
Kosten – baten
Stuurbaarheid en governance
Draagvlak omgeving / politiek
Ontwikkelstrategie
Risico's en onzekerheden

	SCENARIO 1		SCENARIO 2		SCENARIO 3		
	Leidende waarden	Nieuwe erven	Lange lijnen	Uitbreiding			
WAARDEN							
Maatschappelijk							
Bijdrage aan regionale woningbouwopgave (aantal woningen)	!	ca. 250	ca. 350	ca. 850			
Ruimtelijke kwaliteit							
Herkenbaar singellandschap	!	++	0	--	Waarde-effecten		
Behoud houtsingels	!	+	+	--	Zeer positief		++
Behoud herkenbaarheid Holmerpad		++	0	-	Positief		+
Recreatieve waarde bestaande wijken		+	0	--	Neutraal		0
Kwaliteit woonmilieu		++	+	0	Negatief		-
Aansluiting bestaande wijk		0	0	0	Zeer negatief		--
Beleving groen in wijk		++	+	0			
Duurzaam / toekomstbestendig							
Klimaatrobuust		++	+	0			
Gezonde leefomgeving		++	+	0			
Duurzaam mobiliteitsgedrag		+	+	++			
Natuur en biodiversiteit		0	-	--			
Toekomstige toevoeging aantal woningen buiten plangebied		-	0	++			
Efficient ruimtegebruik		--	-	++			
STUURBAARHEID EN GOVERNANCE							
Omgeving / politiek							
Verwacht draagvlak bij:					Beoordeling		
- Provincie (domein groen)		0	-	--	Zeer positief		++
- Provincie (domein wonen)		0	0	++	Positief		+
- Waterschap		0	0	0	Neutraal		0
- Huidige bewoners / bedrijven binnen plangebied		-	--	--	Negatief		-
- Omwonenden buiten plangebied		-	-	--	Zeer negatief		--
- Locatie De Fender, stichting De Zijlen		-	+	--			
- Imago / afbreukrisico gemeente		0	0	--			
ONTWIKKELINGSSTRATEGIE							
Verwerving grond		0	-	--			
Wet voorkeursrecht gemeentes		0	0	0			
Faseerbaarheid		+	0	0			
Flexibiliteit		++	0	+			

figuur 1, beoordelings- en afwegingsmatrix.

7.2 Conclusies/inzichten

Scenario 1: houdt het meeste rekening met de landschappelijke kwaliteiten en beleving, waarbij alle houtsingels worden behouden. Hier wordt een kwalitatief zeer hoogwaardig en onderscheidend landschappelijk woonmilieu gerealiseerd. Met dit scenario wordt echter een relatief laag aantal woningen gerealiseerd. De kans op draagvlak vanuit de provincie is bij dit scenario het grootst. Belangrijkste onzekerheid bij dit scenario is dat er relatief veel gronden resteren die niet als ontwikkelveld zijn ontworpen, maar die ook onvoldoende groot zijn om als agrarische gronden uit te geven. Hier is in de financiële analyse rekening mee gehouden, maar er resteren vraagstukken over de bestemming en het gebruik en beheer van deze gronden. De opzet maakt dat de ontwikkeling makkelijk te faseren is.

Scenario 2: hierbij blijft het grootste deel van de houtsingels behouden, maar de beleving van het landschap wordt rigoureus anders. Kwalitatief wordt het een hoogwaardig woonmilieu met relatief veel groen. Draagvlak vanuit de provincie is door de aantasting van de landschapsbeleving een risico. Wat bij dit scenario opvalt is dat het aantal woningen dat extra wordt toegevoegd ten opzichte van scenario 1 relatief aan de lage kant is (ca 100 woningen extra).

Scenario 3: hierbij wordt het grootste deel van de houtsingels opgeofferd en resteert er niets van de landschappelijke beleving. Hier wordt een kwalitatief gemiddeld woonmilieu gerealiseerd, vergelijkbaar met hoe de gemiddelde woonwijk in Nederland wordt ontwikkeld. De aantasting van het landschap en opoffering van de houtsingels zal tot weerstand bij de provincie en de omgeving leiden. Dit leidt echter tot een maximaal aantal woningen en draagt maximaal bij aan de woningbouwopgave. De financiële haalbaarheid is het hoogste.

8 Financiële analyse

8.1 Doorrekening scenario's

De drie voorgestelde scenario's zijn ook beoordeeld op de financiële haalbaarheid. Hiervoor is een model gebruikt dat de geschatte kosten en de potentiële opbrengsten van de ontwikkeling inzichtelijk maakt. Aangezien de gemeente geen eigenaar van de grond is en de aankoop van gronden niet zijn meegenomen in de kostenkant, moet een positief resultaat worden gezien als de financiële ruimte uit het project voor het verwerven van de benodigde gronden en het leveren van een bijdrage aan de (bovenplanse) kosten voor de rondweg.

8.1.1 Ruimtegebruik per scenario

Voor de berekening zijn aannames gemaakt over het toekomstig ruimtegebruik van het plangebied en de kosten en opbrengsten die dit met zich meebrengt.

RUIMTE- GEBRUIK	Scenario 1		Scenario 2		Scenario 3	
	Opslag bij ontwikkelgebied t.b.v. verwerving percelen	aandeel van bouwveld m²	Opslag ontwikkelgebied t.b.v. verwerving percelen	aandeel van bouwveld m²	Opslag ontwikkelgebied t.b.v. verwerving percelen	aandeel van bouwveld m²
Totaal bruto plangebied	%	995.803 m²	100,0%	995.803 m²	100,0%	995.803 m²
Bouwwelden		90.397 m²		174.744 m²		327.982 m²
Percelen waarop ontwikkeld wordt		523.022 m²		553.770 m²		995.803 m²
Percelen waarop niet ontwikkeld wordt		472.781 m²		442.033 m²		0 m²
Totaal ontwikkeling		102.757 m²		180.994 m²		339.107 m²
Uitgeefbaar wonen	72,0%	65.086 m²	54,0%	94.362 m²	65,0%	213.188 m²
Rijbaan klinker	5,0%	4.520 m²	16,0%	27.959 m²	10,0%	32.798 m²
Trottoir klinker	9,0%	8.136 m²	7,0%	12.232 m²	6,0%	19.679 m²
Parkeren	6,0%	5.424 m²	5,0%	8.737 m²	3,0%	9.839 m²
Aanleg water/wadi	3,0%	2.712 m²	1,0%	1.747 m²	2,0%	6.560 m²
Aanleg groen	5,0%	4.520 m²	8,0%	13.980 m²	8,0%	26.239 m²
Wijkontsluiting buiten bouwveld		9.790 m²		970 m²		970 m²
Waterkamer		620 m²		0 m²		0 m²
Nieuwe watergang		1.950 m²		5.280 m²		10.155 m²
Bestaande houtsingel	0,0%	0 m²	9,0%	15.727 m²	6,0%	19.679 m²
Te verwerven	25,00%	128.446 m²	25,00%	226.243 m²	25,00%	423.884 m²

Het *bruto plangebied* bestaat alle percelen waarop de WVG is gevestigd, dit is 995.803 m². Het verschilt per scenario hoeveel percelen hiervan nodig zijn voor ontwikkeling. Daarom is in bovenstaand overzicht onderscheid gemaakt tussen 'percelen waarop ontwikkeld wordt' en 'percelen waarop niet ontwikkeld wordt'.

De oppervlakte van de totale ontwikkeling is een optelsom van alle bouwvelden (met daarop uitgeefbaar, wonen, rijbanen, trottoirs, parkeren, water en groen) én alles dat buiten het bouwveld ontwikkeld wordt zoals wijkontsluiting, waterkamers en nieuwe watergangen. Dit totaal wordt in bovenstaand overzicht *totaal ontwikkeling* genoemd. Dit verschilt per scenario, en ook de verhoudingen binnen een bouwveld tussen de verschillende soorten ruimtegebruik verschilt per scenario.

Voor de te verwerven gronden is gekozen om *totaal ontwikkeling* aan te houden, met daarbovenop een marge van 25% van deze *totaal ontwikkeling* voor bijvoorbeeld restant stukken van percelen die in een onteigeningsprocedure wel aangekocht moeten worden ten behoeve van de ontwikkeling maar waarop niet gebouwd gaat worden. In de nadere uitwerking dient nader te worden onderzocht hoeveel grond dit mogelijk betreft en wat het gebruik en de functie van deze stukken grond kunnen zijn.

8.1.2 Algemene parameters

5.1.2i

8.1.3 Looptijd en fasering

Onderstaand schema toont de planning voor de ontwikkeling van het plangebied Tolbertervaart-Noord. De initiële stappen, zoals haalbaarheidsonderzoek, besluitvorming, stedenbouwkundig ontwerp, omgevingsprogramma en omgevingsplanprocedure vinden plaats tussen 2023 en 2028 en gelden voor alle scenario's. De WVG is al in 2023 gevestigd. Na grondaankoop, waarvan is aangenomen dat deze in 2029 start en de benodigde procedures start in 2032 het bouwrijp maken.

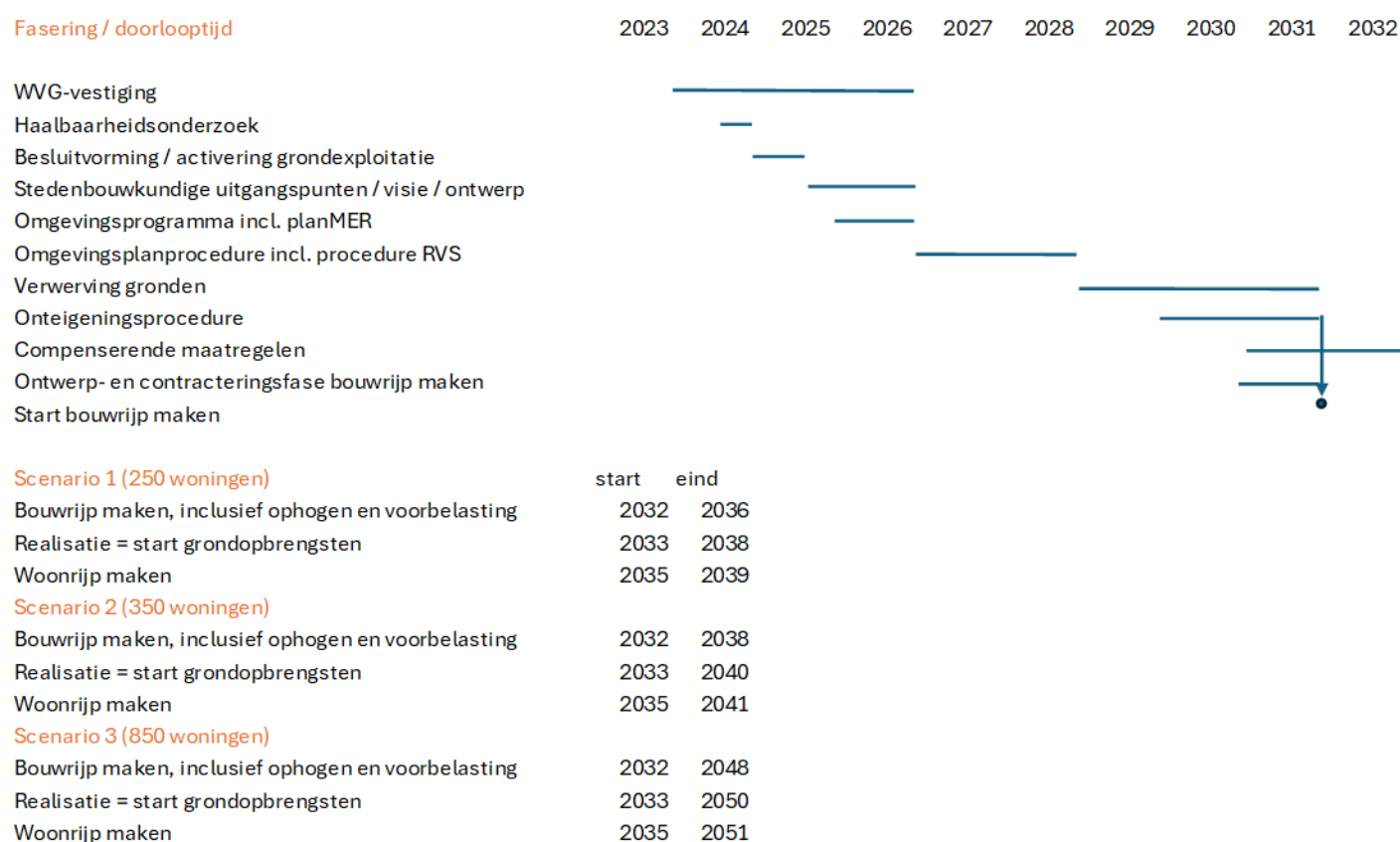
Omdat de gemeente een bouwsnelheid van de woningen van 50 – 60 woningen per jaar hanteert, verschilt de verdere looptijd van het project per scenario omdat ook de te realiseren woningaantallen per scenario verschillen. Hieronder is de looptijd voor de verschillende scenario's beschreven.

In **scenario 1**, met 250 woningen, wordt het plangebied bouwrijp gemaakt tussen 2032 en 2036. De realisatie van de woningen start direct daarna in 2036, en het woonrijp maken loopt een jaar door na de realisatie van de woningen tot 2039. De grondopbrengsten zijn ook gekoppeld aan het moment dat de woningen gerealiseerd worden.

In **scenario 2**, met 350 woningen, is de planning vergelijkbaar. Het bouwrijp maken start eveneens in 2032 maar loopt tot 2038, omdat een groter oppervlak van het plangebied bouwrijp gemaakt moet worden dan in scenario 1. Het woonrijp maken start 1,5 jaar na de start bouw en loopt door tot 2041.

In **scenario 3**, met 850 woningen, duurt het bouwrijp maken langer, namelijk van 2032 tot 2048. De bouw start aansluitend in 2048, en het woonrijp maken loopt door tot 2051.

Voor alle scenario's geldt dat het bouwrijp maken gemiddeld 1,5 jaar per fase in beslag neemt. De realisatie start direct na het bouwrijp maken, en het woonrijp maken begint 1,5 jaar na de start van de bouw.



8.1.4 Kostenkant

5.1.2i

5.1.2i



8.1.5 Opbrengstenkant

5.1.2i



8.2 Resultaat

5.1.2b





8.3 Kansen en risico's

Risico's

- De verwervingskosten zijn nu niet direct meegenomen in de financiële berekening maar dienen mede te worden gefinancierd uit het positieve resultaat van de complexwaardeberekening. De huidige berekeningen laten zien wat op basis van het toekomstige plan maximaal uit de grondexploitatie kan worden bijgedragen. Om te bepalen wat de verwachte verwervingswaarde is en het tekort op het project waarvoor extra financiering nodig is, dient een taxatie op basis van de comparatieve methodiek plaats te vinden.
- In het project is geen rekening gehouden met een bijdrage voor bovenplanse kosten, terwijl dit vanuit de grondbeginselen voor toerekenbaarheid logisch is om een financiële bijdrage toe te kennen.
- Er is in dit stadium van verkenning nog een grote kans op extra kosten die onvoldoende voorzien zijn bij het opstellen van de financiële berekening, zoals hogere kosten voor drooglegging, water management of bouwrijp maken. In het haalbaarheidsonderzoek is gerekend met een post onvoorzien van 10%.
- In de berekening is gerekend met 25% extra grond die verworven moet worden omdat deze te klein zijn voor gebruik als landbouwgrond. Dit is een aanname, en in de uitwerking dient nader te worden onderzocht wat een realistisch percentage is.

Kansen

- Het grootste deel van de te verwerven gronden is in eigendom van twee eigenaren (zie bijlage 3)
- Er is op verschillende manieren extra voorzichtigheid in het plan aangebracht. De residuele grondwaarde ligt bijvoorbeeld relatief laag wanneer naar marktconforme VON-prijzen en stichtingskosten wordt gekeken. Het is dus mogelijk dat dit in de praktijk mee blijkt te vallen.
- De opbrengsten zijn residueel bepaald en worden beïnvloed door de programmatische uitgangspunten, zoals kaveloppervlaktes, beukmaten, woninggroottes, enz. die in het kernteam zijn bepaald. Door onderzoek te doen naar het optimaliseren van deze programmatische uitgangspunten, in aansluiting op de marktvraag, kan de residuele grondwaarde per woning en daarmee de grondopbrengsten en het resultaat van het hele plan verhoogd worden.
- In de berekening zijn subsidies vanuit de provincie of het Rijk niet meegenomen. Er zou aanspraak gemaakt kunnen worden op subsidies waardoor de inkomsten verhoogd kunnen worden en een eventueel tekort gedekt kan worden. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met co-financiering door de gemeente.
- In de berekening is gerekend met 25% extra grond die verworven moet worden omdat deze te klein zijn voor gebruik als landbouwgrond. Het is een kans om dit percentage naar beneden te brengen door hier in de planuitwerking verder rekening mee te houden en door na te denken over het gebruik of de functie van deze resterende percelen. Dit kan leiden tot verkoop- of pachtopbrengsten.

8.4 Conclusies en aanbevelingen

De drie voorgestelde scenario's zijn beoordeeld op basis van geschatte kosten en potentiële opbrengsten. Het bedrag wat hier onderaan de streep overblijft is beschikbaar voor het aankopen van de grond en voor een bijdrage voor bovenplanse kosten (de rondweg). 5.1.1c

5.1.1c

Uit een taxatie op basis van de comparatieve methode en uit onderhandelingen met de huidige eigenaren van de gronden moet blijken wat een aannemelijk bedrag is voor het verwerven van de gronden. Het bedrag dat resulteert uit de gebruikte complexwaardemethode geeft in ieder geval een eerste richting wat betreft de waarde van het plan; dus wat de gemeente op basis van het voorgestelde plan vanuit de grondexploitatie aan de grondverwerving kan bijdragen. Een tekort dient op een andere wijze te worden gefinancierd.

- Aangezien het grootste deel van de gronden in eigendom van twee eigenaren is kan mogelijk al in een vroeg stadium inzicht worden verkregen in de verwervingskansen.
- Als er extra financiële steun in de vorm van een Rijksbijdrage beschikbaar komt, kan dit worden gebruikt om hogere kosten voor de aankoop van gronden te dekken of andere financiële tekorten aan te vullen.
- De gemeente kan er altijd voor kiezen om een onrendabel resultaat op de gebiedsontwikkeling te accepteren en de financiering op een andere wijze te dekken. Ook in het geval van een Rijksbijdrage moet rekening worden gehouden met co-financiering van het tekort. Bij de woningbouwimpulsgelden was dit 50%.
- 5.1.2i
- De gemeente dient er rekening mee te houden dat zij ook restant percelen moet verwerven, omdat deze bijvoorbeeld te klein zijn om te worden gebruikt voor akkerbouw. In de huidige berekeningen is gerekend met 25%. In de nadere uitwerking moet worden onderzocht hoeveel grond dit is en of hier een andere functie of gebruik voor kan worden bedacht.
- In de berekeningen is geen rekening gehouden met een bijdrage voor bovenplanse voorzieningen. Tegelijkertijd wordt gestudeerd op het aanleggen van een rondweg en is de ontwikkeling van Tolbertervaart-Noord hier afhankelijk van. De gemeente zal moeten onderzoeken en afwegen of zij vanuit de grondexploitatie van Tolbertervaart-Noord rekening moet houden met een bijdrage voor deze rondweg.

9 Conclusies en aanbevelingen

9.1 Conclusies

Naar aanleiding van de onderzoeken en beoordeling trekken we de volgende conclusies met betrekking tot de haalbaarheid van de ontwikkeling van Tolbertervaart-Noord:

- We concluderen dat alle drie de scenario's technisch realiseerbaar zijn. Belangrijkste aandachtspunten voor de vervolgitwerking zijn de grondwaterpeilen, het realiseren van drooglegging en de uitwerking van het watermanagementprincipe. Meer inzicht in de benodigde maatregelen en hoeveelheden geeft meer grip op de kosten en risico's voor bouwrijp maken.
- Juridisch planologisch zien we op basis van de huidige indicatieve richtlijnen conflicten met de huidige scenario-uitwerkingen. Dit geldt vooral voor scenario 2 en 3 en in mindere mate voor scenario 1. Nader activiteitenonderzoek is nodig om te bepalen wat de daadwerkelijke hindercontouren zijn en welke maatregelen kunnen worden genomen. Dit kan ook leiden tot een gewijzigde strategie en het verwerven van de betreffende percelen en betrekken in de planontwikkeling.
- 5.1.2i

Verder dient uitwerking te worden gegeven aan de hoeveelheid grond die daadwerkelijk zal moeten worden aangekocht en aan het gebruik en de functie van restant percelen. Daarnaast dient te worden bepaald of er rekening moet worden gehouden met een bijdrage aan bovenplanse kosten voor de rondweg.

- Voor het provinciale draagvlak op de landschappelijke inpassing geldt dat scenario 1 het meest kansrijk is en scenario 2 minder. Scenario 3 zal leiden tot de grootste weerstand. De provincie is nog niet inhoudelijk betrokken bij de totstandkoming en beoordeling van de scenario's. Hun standpunt over de scenario's is daarom een onzekerheid.
- Voor scenario 3 en mogelijk in beperkte mate voor scenario 2 geldt dat elders compenserende landschappelijke maatregelen moeten worden genomen. Er dient te worden onderzocht waar, hoe en onder welke voorwaarden deze compenserende maatregelen kunnen worden uitgevoerd, dat is in dit stadium nog een onzekerheid, maar wel een randvoorwaarde voor de haalbaarheid van in ieder geval scenario 3.
- De ontwikkeling van de rondweg is een randvoorwaarde om Tolbertervaart-Noord te kunnen ontwikkelen, omdat de huidige wegenstructuur als aan zijn maximale capaciteit zit.

9.2 Aanbevelingen voor afweging

- Op basis van de beoordeling op hoofdlijnen zien we drie uiteenlopende scenario's die vooral verschillen in de mate waarin woningen kunnen worden gerealiseerd en de mate waarin de landschappelijke kwaliteiten van het gebied in stand kunnen worden gehouden. Afweging en besluitvorming over de toekomstige ontwikkeling van Tolbertervaart Noord is in de kern een politieke bestuurlijke afweging tussen uiteenlopende maatschappelijke belangen: het belang van landschap en natuur versus het belang van het leveren van een bijdrage aan de woningopgave.
- Bij deze afweging dient er bovendien rekening mee te worden gehouden dat de gemeentelijke woningbouwopgave vast staat en dat een eventuele keuze voor het realiseren van minder woningen ten gunste van landschap en natuur consequenties heeft voor andere gebieden waar dan (meer) woningen dienen te worden gerealiseerd.
- Voor deze politieke bestuurlijke afweging geldt dat deze niet alleen op gemeenteniveau, maar ook op provinciaal niveau geldt. Ook de provincie heeft te maken met tegenstrijdige belangen van enerzijds het beschermen van landschappelijke waarden en anderzijds het uitvoeren van de woningbouwopgave.
- Alle drie de ontwikkelrichtingen hebben nog uiteenlopende onzekerheden en afhankelijkheden die van invloed kunnen zijn op de beoordeling van de haalbaarheid en de keuze voor de toekomstige ontwikkelrichting. Wanneer er geen duidelijke politiek bestuurlijke voorkeur is voor één van de ontwikkelrichtingen verdient het aanbeveling om in de vervolgfase eerst nader onderzoek en uitwerking te doen om meer grip te krijgen op deze punten.

9.3 Aanbevelingen voor vervolgstappen

Gelet op voorgaande conclusies en afweging verdient het de aanbeveling om als vervolgstap verdiepend onderzoek te doen en uitwerking te geven aan de volgende punten:

Sturing & governance:

- Inzicht in de gemeentebrede mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling betrekken bij de afweging over Tolbertervaart Noord. Indien er elders beperkt kansen zijn om woningen te bouwen is de urgentie om meer woningen in Tolbertervaart Noord te bouwen hoger.
- Hierbij nader onderzoek doen naar de mogelijkheden om als vervolg op Tolbertervaart-Noord in westelijke richting uit te breiden en verdere woningbouw te realiseren.
- Tevens rekening houden met de mogelijke consequenties van of randvoorwaarden voor de komst van de Lelylijn.
- Verkennen van de standpunten van de provincie, zowel ambtelijk inhoudelijk als bestuurlijk politiek.
- Onderzoek doen naar geschikte locaties voor compenserende maatregelen.
- Het uitwerken van een ontwikkel- en verwervingsstrategie, waarin uitwerking wordt gegeven aan de rolname van de gemeente, samenwerking met de markt, fasering van de ontwikkeling, het ontwikkelproces en de wijze waarop de grond kan worden verworven. Dit helpt om de financiële haalbaarheid beter te beoordelen en maakt de besluitvorming realistischer.

Maakbaarheid:

- Uitvoeren van grondwaterpeilmetingen, die noodzakelijk zijn als basisinformatie voor civiel ontwerp en uitwerking.
- Verdiepend juridisch-planologisch onderzoek naar bedrijfsactiviteiten, hindercontouren en mogelijke mitigerende maatregelen.
- Onderzoek doen naar netcongestie en een gemeentebrede strategische afweging maken over de projectambitie op dit onderwerp.

Financiële haalbaarheid:

- Een comparatieve taxatie laten uitvoeren om te onderzoeken welke grondwaarde marktconform is en zo te kunnen beoordelen welke residuele grondwaarde (of complexwaarde) nodig is om tot een financieel sluitende businesscase te komen of om het tekort te bepalen waarvoor op een andere wijze financiering moet worden gevonden.
- Nader onderzoek doen naar de hoeveelheid grond die verworven moet worden, inclusief restant percelen en de planvorming hierop aanpassen of uitwerking geven aan de functie of het gebruik van deze percelen.

Bijlagen

Bijlage 1: Scenario-plankaarten groot

Bijlage 2: Kaarten planologische beoordeling

Bijlage 3: Grondeigendomskaart

Bijlage 4: Residuele berekening

Bijlage 5: Uitgangspuntennotitie financiële analyse

Over Arcadis

Arcadis is wereldwijd het toonaangevende bedrijf dat duurzame ontwerp-, ingenieurs-, digitale en adviesoplossingen levert voor natuurlijke en gebouwde activa. Wij zijn met meer dan 36.000 architecten, adviseurs, ontwerpers en ingenieurs, allemaal gedreven door onze passie om de kwaliteit van leven te verbeteren.

Wij bestaan om oplossingen te vinden voor de meest urgente uitdagingen van vandaag, van de impact van klimaatverandering tot toenemende verstedelijking en digitale transformatie – allemaal met als doel de kwaliteit van leven voor mensen over de hele wereld te verbeteren. Dit is zichtbaar in het werk dat we doen voor onze klanten, de kansen die we creëren voor onze medewerkers en onze inspanningen om de gemeenschappen waarin we wonen en werken te versterken. We bundelen wereldklasse middelen en de nieuwste innovatieve technologieën om mee te helpen de steden en ervaringen van morgen vorm te geven.

Dit is onze missie sinds 1888, toen we werden opgericht om onbruikbare wetlands in Nederland om te vormen tot vruchtbare landbouwgrond. En deze missie zetten we vandaag de dag voort.

www.arcadis.com

Contact

5.1.2e	5.1.2e	Senior adviseur duurzame gebiedsontwikkeling
	E 5.1.2e	
	T 5.1.2e	

@arcadis.com

Bijlage 1

Scenario 1 – Nieuwe erven

Tolbertervaart-Noord

Haalbaarheidsonderzoek

Scenario 1



Bijlage 1

Scenario 2 – Lange lijnen

Tolbertervaart-Noord

Haalbaarheidsonderzoek

Scenario 2



Bijlage 1

Scenario 3 – Uitbreiding

Tolbertervaart-Noord

Haalbaarheidsonderzoek

Scenario 3



Bijlage 2

Hindercontouren scenario 1



Bijlage 2

Hindercontouren scenario 2



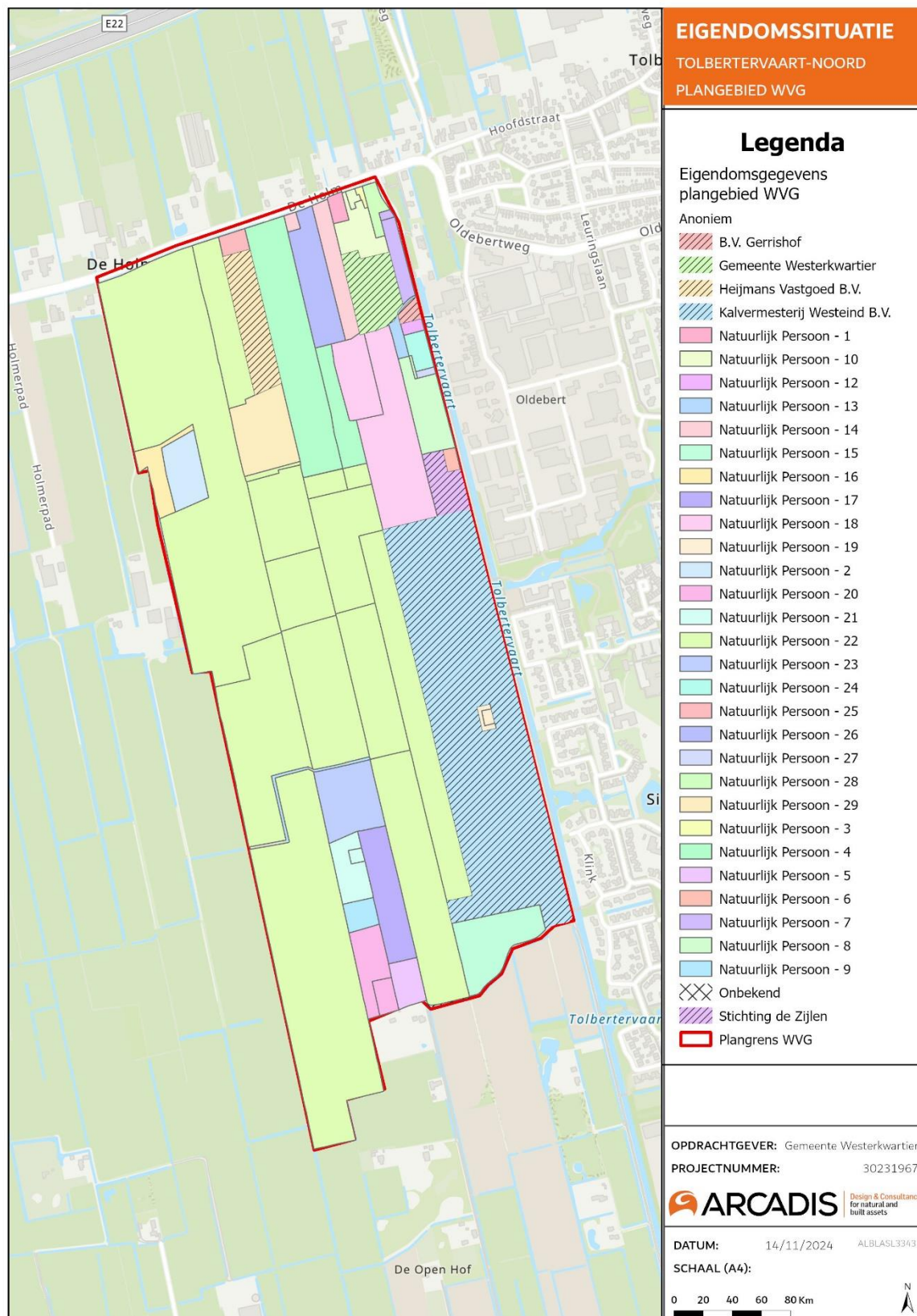
Bijlage 2

Hindercontouren scenario 3



Bijlage 3

Grondeigendomskaart



Bijlage 4

Residuele berekening

5.1.1c



Bijlage 5

Uitgangspuntennotitie financiële doorrekening

Separaat bijgevoegd

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub c	Bedrijfs- en fabricagegegevens betreft die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld	41, 42, 55
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	39
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	47
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub i	Het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen	4, 37, 38, 39, 40, 42, 43