



WINSUM

**Bestemmingsplan Winsum-dorp,
Munster (fase 1)**

BESTEMMINGSPAN



Rho

**—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

**BESTEMMINGSPLAN WINSUM-DORP, MUNSTER
(FASE 1)**

CODE 117702 / 04-08-2016

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Doel	1
1. 2. Wat vooraf ging	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	6
3. PROGRAMMA AAN FUNCTIES	10
3. 1. Wonen	10
3. 2. Voorzieningen en overige functies	14
4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE VISIE	15
4. 1. De regionale functie van Winsum	15
4. 2. De ruimtelijke visie op Winsum-Dorp, Munster (Fase 1)	15
4. 3. Duurzaamheidsaspecten	25
5. OMGEVINGSASPECTEN	27
5. 1. Ecologie	27
5. 2. Cultuurhistorie	29
5. 3. Archeologie	30
5. 4. Water	32
5. 5. Bodem	34
5. 6. Geluid	35
5. 7. Luchtkwaliteit	36
5. 8. Milieuzonering	36
5. 9. Externe veiligheid	38
5. 10. Kabels en leidingen	40
5. 11. Aardbevingsbestendig bouwen	40
6. JURIDISCHE REGELING	41
6. 1. Algemeen	41
6. 2. Plangebied en fasering	41
6. 3. Opzet in bestemmingen	41
6. 4. Toelichting op de bestemmingen	41
7. UITVOERBAARHEID	46
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	46

BIJLAGEN

Bijlage 1	Ecologisch onderzoek
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek
Bijlage 3	Winsum-Oost, woningmarktverkenning
Bijlage 4	Beeldkwaliteitplan Winsum-Oost
Bijlage 5	Haalbaarheidsonderzoek "Duurzaamheid Winsum-Oost"

1. INLEIDING

1. 1. Doel

Dit nieuwe bestemmingsplan wil in de lijn van de nieuwe *Structuurvisie Winsum* en de *Woonvisie Winsum*, beiden begin 2014 door de gemeenteraad vastgesteld, de ruimte bieden voor woningbouw op de locatie Winsum-Oost. Daarmee gaat de gemeente ruimte bieden voor nieuwe initiatieven in de markt. Centraal staat een gefaseerde en flexibele ontwikkeling van het plan. Bij het aantrekken van de woningmarkt wil de gemeente klaar zijn voor nieuwe initiatieven. Tegelijk wordt met deze woningbouwontwikkeling voorzien in een aantrekkelijke stedenbouwkundige opzet, die inspeelt op de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van het gebied.

1. 2. Wat vooraf ging

Al in 2008 stelde de gemeenteraad van Winsum een bestemmingsplan vast dat een woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van het dorp mogelijk moest maken. Het betrof het bestemmingsplan *Winsum-oost, fase 2*, dat op 17 april 2008 door de gemeenteraad werd vastgesteld. Dat bestemmingsplan voorzag ter concretisering van de eerdere *Dorpsvisie Winsum* in een planmatige uitbreidingslocatie op gronden zowel ten noorden als ten zuiden van het Winsumerdiep.

Na de raadsvaststelling is het bestemmingsplan overeenkomstig de *Wet op de Ruimtelijke Ordening* aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Groningen. Uit overleg met de provincie bleek toen dat, er vanuit oogpunt van beschikbaar te stellen contingenten, geen medewerking viel te verwachten voor het gebied ten noorden van het Winsumerdiep. In dat licht keurden Gedeputeerde Staten bij besluit van 16 december 2008 alleen het plandeel ten zuiden van het Winsumerdiep goed en werd goedkeuring onthouden aan het plandeel ten noorden van het Winsumerdiep. Ook werd goedkeuring onthouden aan de bepalingen met betrekking tot de maximum aantallen te bouwen woningen.

Het bestemmingsplan van 2008 betrof een globaal plan dat nog nader uitgewerkt diende te worden. Een aantal omstandigheden leidde ertoe dat de afgelopen jaren geen uitwerking heeft plaatsgehad:

- de omlegging van de provinciale weg aan de oostzijde van Winsum is volgens de provinciale plannen van de baan. Er komt hier geen nieuwe weg meer, met als gevolg dat de ruimtelijke positie van het oostelijk deel van Winsum is veranderd. In plaats van het vormgeven van een gebied tussen een nieuwe provinciale weg en de dorpskern is de opgave nu: het ontwerpen van een verdere uitbouw van het dorp in het landschap en het vormgeven van een nieuwe dorpsrand;
- door de economische crisis en de gevolgen daarvan wordt in regionaal verband rekening gehouden met een aanmerkelijk lagere woningbouwopgave. De gemeente Winsum heeft het woningbouwprogramma afgestemd op de (meest actuele) regioafspraken. Dat betekent een behoorlijke temporisering in de woningbouw voor Winsum.

Van de andere kant wil de gemeente wél de ruimte openhouden om te kunnen inspelen op een situatie waarin de woningmarkt weer gaat aantrekken. Nog steeds immers, zo blijkt ook uit de nieuwe *Woonvisie*, is Winsum een aantrekkelijke woongemeente in het noordwesten van de provincie. In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt daarop nader ingegaan;

- in het zuidelijke deel van Winsum-Oost, de zo genoemde locatie AZC-Lombok komt, anders dan een aantal jaren geleden voorzien, geen woningbouw. Plannen worden hier ontwikkeld voor een groene en recreatieve ontwikkeling in een parkachtige setting. Afstemming met het voorliggende plan vindt daarbij plaats.

Al met al is in de huidige context, én met het oog op de toekomst, een nieuw bestemmingsplan voor Winsum-Oost opgesteld. Na raadpleging van de historische commissie is de naamgeving bepaald op Winsum-Dorp, Munster. De laatste naam refereert aan de Munsterweg, de uit de Middeleeuwen daterende handelsweg, die een verbinding vormde tussen van het dominicanenklooster met het bisdom Münster.

1. 3. Leeswijzer

De toelichting op dit bestemmingsplan bevat na deze inleiding (hoofdstuk 1) de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid.
- In hoofdstuk 3 wordt de ruimtebehoefte in beeld gebracht en het woonprogramma weergegeven.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de visie die aan het plangebied ten grondslag ligt, zowel in ruimtelijke als in functionele zin.
- Hoofdstuk 5 beschrijft de omgevingsaspecten waaraan de situatie is getoetst.
- Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de gebruikte bestemmingen.
- In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Dit is opgesplitst in maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid.
- In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de resultaten van het gevoerde overleg.

2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de ambitie om van Winsum-Dorp, Munster (Fase 1) een duurzame woonwijk te maken, wordt wat betreft het rijksbeleid beknopt ingegaan op het aspect 'duurzaamheid'. Verder is, gezien de aard van het plan, rijksbeleid niet van belang. Er wordt vervolgens alleen ingegaan op het provinciale en gemeentelijk beleid voor zover dat betrekking heeft op de genoemde ontwikkeling en het plangebied.

2. 1. Rijksbeleid

De overheid heeft in 2013 het Energieakkoord ondertekend waarin de ambitie wordt uitgesproken om in 2050 een reductie van de broeikas emissies met 80-95% te realiseren. Een belangrijke pijler voor de realisatie van deze ambitie is decentrale warmteopwekking op basis van een alternatief voor gasaansluitingen.

In 2015 ondertekende de Nederlandse overheid het Klimaatakkoord in Parijs waarbij is afgesproken de uitstoot van broeikasgassen en zo de opwarming van de aarde tot 1,5 graad te beperken.

In het 'Energierapport- Transitie naar Duurzaam' van 18-01-2016 wordt de ambitie van 80-95% CO₂ reductie bekrachtigd en vertaald naar het uitfaseren van grootschalige gasnetwerken ten behoeve van de verwarming van woningen. Deze worden vervangen door lokale duurzame alternatieven. Het actief uitfaseren van gas wordt gestimuleerd.

2. 2. Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2015, met een doorkijk naar 2020. Belangrijke onderwerpen zijn de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap, ruimte voor ontwikkeling, leefbaarheid op het platteland en duurzame energie. Naast het algemene beleid per thema, bestaat het POP uit een aantal regioperspectieven. Het POP merkt op dat de regio Groningen-Assen (waartoe de gemeente Winsum hoort) een bevolkingsgroei kent in relatie tot een (sterke) economische ontwikkeling. Concentratie van wonen blijft een belangrijk uitgangspunt.

Op de kaart van het Provinciaal Omgevingsplan is al rekening gehouden met de ontwikkeling van Winsum-Oost, zoals die met dit voorliggende bestemmingsplan gestalte krijgt (zie figuur 1). Ook is het gebied ten noorden van het Winsumerdiep nog als 'zoekgebied woningbouw' aangegeven en is een reservering gedaan voor de omlegging van de N361. Beide laatste ontwikkelingen, zijn - hoewel nog deel uitmakend van het POP - thans niet meer actueel.



Figuur 1. Fragment Provinciaal Omgevingsplan 2009-2015

De dorpskern van Winsum wordt verder als “bebouwd gebied” aangegeven. Dat betekent dat het beleid voor dorpsgebieden van toepassing is. Dorpsfuncties moeten daarin worden opgenomen.

Naast het POP heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 de beschikking over een vastgestelde *Omgevingsverordening*. De verordening is nauw verbonden met het POP. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid. Voor de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De *Omgevingsverordening* is één van die instrumenten. De regels uit de *Omgevingsverordening* sluiten nauw aan bij het POP. De verordening kan dan ook niet gelezen worden zonder raadpleging daarvan: het POP geeft de artikelen van de *Omgevingsverordening* hun betekenis en reikwijdte.

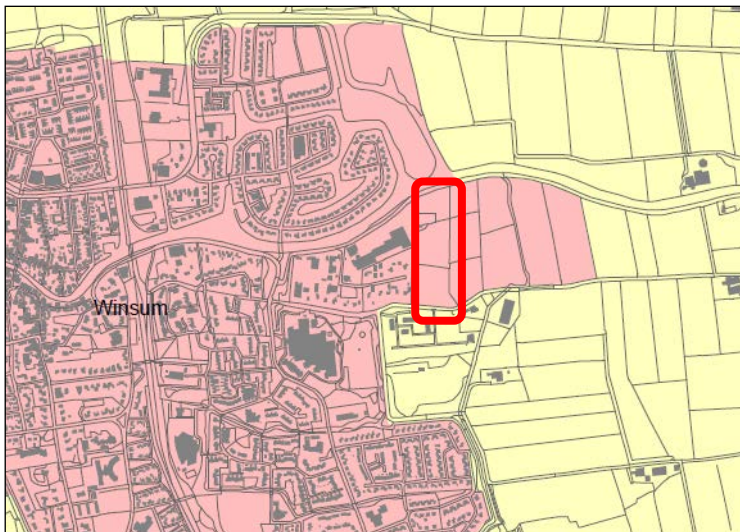
Begrenzing buitengebied

Bij wijze van uitvoeringsbesluit van de *Omgevingsverordening* is door Gedeputeerde Staten het “*besluit begrenzing buitengebied*” opgesteld (artikel 4,20 *Omgevingsverordening*). Dit besluit is op 20 april 2010 vastgesteld. De bevoegdheid voor vaststelling/wijzigen van deze begrenzings is ingegeven door artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit beperkt de situaties om deze begrenzings aan te passen tot situaties waar binnen het stedelijk gebied (c.q. het betreffende dorpsgebied) geen ruimte meer beschikbaar is of kan worden verkregen na intensivering, revitalisering en herstructurering. Dit artikel is van toepassing op alle ruimtelijke besluiten die door overheden worden genomen. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dienen de verschillende stappen te worden doorlopen en in de toelichting bij het betreffende ruimtelijk plan te worden gemotiveerd.

Op grond van het rijksbeleid, neergelegd in het besluit *Algemene regels ruimtelijke ordening* (AmvB Ruimte), hebben provincies de taak om in een provinciale verordening het zogenaamde “bestaand bebouwd gebied” aan te wijzen. Met het begrenzingsbesluit is door de provincie bepaald wat als buitengebied moet worden beschouwd. Daarop is dan het beleid voor het buitengebied van toepassing. Op grond van dit besluit van de provincie moeten stedelijke functies als wonen en maatschappelijke voorzieningen binnen het bebouwd gebied aanwezig zijn. De provincie heeft daarmee feitelijk een strikte scheidingslijn getrokken.

Gelet op de eerdere besluitvorming van het bestemmingsplan Winsum-Oost heeft de provincie het plangebied Winsum-Oost, ten zuiden van het Winsumerdiep, als bestaand bebouwd gebied aangemerkt (bestaand in de zin van planologisch gereserveerd). Figuur 2 laat dat zien.

Het studiegebied voor de uitbreiding van Winsum-Oost heeft betrekking op het gebied tot aan de Potmaar. Het voorliggende bestemmingsplan is daarvan de eerste fase, zijnde de meest westelijk tegen het dorp aan gelegen zone (Winsum - Dorp. Munster (Fase 1)).



Figuur 2. Begrenzing buitengebied en ligging plangebied Winsum-Dorp, Munster (Fase 1)

Op dit moment is de Omgevingsvisie 2016-2020 in ontwerp gereed. De Omgevingsvisie bevat de lange termijnvisie over milieu, verkeer en vervoer, ruimte en water. De Omgevingsvisie wordt de opvolger van het Provinciaal Omgevingsplan. Ook is een ontwerp voor een nieuwe Omgevingsverordening opgesteld. In de begrenzingskaart voor het stedelijk versus het buitengebied wordt aangesloten bij de eerder aangegeven ontwikkeling van Winsum-Oost, conform figuur 2.



Figuur 3. Begrenzing buitengebied volgens ontwerp-Omgevingsverordening 2015

2. 3. Gemeentelijk beleid

De gemeente Winsum heeft dit jaar drie nieuwe beleidsvisie vastgesteld die voor dit nieuwe bestemmingsplan een belangrijke basis bieden.

Structuurvisie Winsum, 2014

In de structuurvisie Winsum, vastgesteld in januari 2014, zet de gemeenteraad zijn ruimtelijk beleid voor de komende 10 jaar uiteen. De structuurvisie vervangt de eerdere *Dorpsvisie Winsum - 2004*, een visie die nog uitging van een sterke groei van Winsum. In de nieuwe structuurvisie ligt veel meer de nadruk op stabilisatie dan op de (sterke) groei die begin van deze eeuw nog voor mogelijk werd gehouden. Beleidsdoelen in de nieuwe structuurvisie zijn:

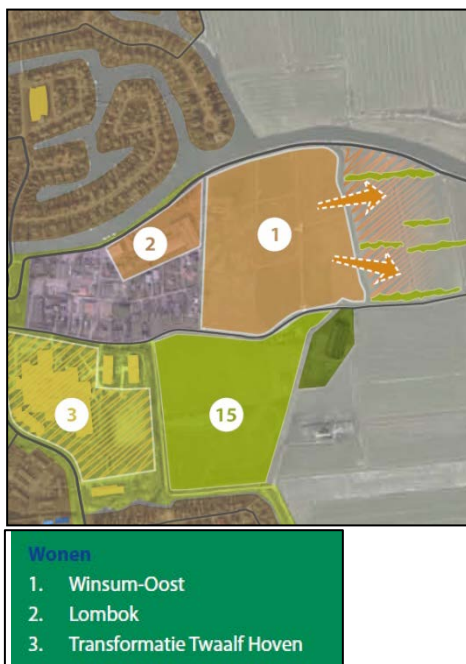
- beschikbaar houden en realiseren van kwalitatief goede, toekomstbestendige en onderscheidende woonmilieus voor de huidige bewoners en voor nieuwe markten;
- inzetten op een regionaal onderscheidend voorzieningenniveau dat niet alleen de gemeente zelf bedient, maar ook de regio;
- ruimte bieden voor ondernemers, in verschillende vormen, zoals werken aan huis, ruimte voor bedrijven die zich dóór ontwikkelen en voor agrarische bedrijven;
- functionele ontwikkelingen inpassen in cultuurhistorisch waardevolle landschapsstructuur met ruimte voor agrarische bedrijvigheid, dagrecreatieve voorzieningen en meerdaags verblijf.

Daarbij richt de gemeente zich op drie kernopgaven, te weten:

- een goede bereikbaarheid, zowel over de weg als met openbaar vervoer, maar ook digitaal;
- behoud van karakteristieke kernen met hun afzonderlijke functie die aansluit bij de kernenindeling van het POP. De hoofdkern Winsum vervult daarbij een centrumfunctie;
- behoud van een vitaal buitengebied.

In de structuurvisie wordt ingezoomd op de kern Winsum. Ten opzichte van de Dorpsvisie 2004 wordt een verschuiving geconstateerd van uitbreiding naar inbreiding. Nieuwe locaties voor woningbouw liggen aan de oostzijde: Lombok, de Twaalf Hoven en Winsum-Dorp, Munster (Fase 1).

Winsum-Oost wordt als enige uitbreidingslocatie aangemerkt, die gefaseerd wordt ontwikkeld. Uitgangspunt is dat er op basis van vraag uit de markt nieuwe woonmilieus worden toegevoegd aan de bestaande voorraad van Winsum en omgeving. Als mogelijke doelgroepen voor nieuwe woonmilieus ziet de structuurvisie vitale senioren, jonge gezinnen en ondernemers aan huis. Voor de ontwikkeling van Winsum-Oost vormen de kwaliteiten van het centrumdorp als compacte kern met goede voorzieningen de basis. Er moet goed worden aangesloten op het buitengebied. De structuurvisie geeft verder aan dat aansluitend op Winsum-Dorp, Munster (Fase 1) er in Lombok ontwikkelingsruimte is voor woningbouw, desgewenst gecombineerd met ondernemersruimte aan huis (locatie van de voormalige steenfabriek). De locaties waar aldus het accent van de woningbouw zal liggen, is in figuur 4 weergegeven.



Figuur 4. Structuurvisie Winsum-2014, fragment projectenkaart

Woonvisie Winsum, 2013

Het huidige woonbeleid van de gemeente is opgenomen in de *Woonvisie Winsum, Winsum heeft 't!* (KAW, Groningen, december 2013). In de woonvisie wordt ingegaan op de te verwachten woningbehoefte, op het beleid voor de doelgroepen en daarnaast op het voorzieningenniveau en de wijze waarop de leefbaarheid in de verschillende kernen op peil kan worden gehouden.

Belangrijke speerpunten in de *Woonvisie Winsum* zijn:

- inspelen op de prima potenties voor Winsum als woongemeente: Winsum kan een goede rol spelen in de opvang van het nog steeds groeiende aantal huishoudens. Ook al is die groei lang zo groot niet meer als vóór de eeuwwisseling, er is nog voldoende groeiverwachting om uit te breiden in Winsum-Oost;
- binnen de bestaande voorraad, zowel koop als huur, inzetten op kwaliteitsverbetering, met name op energetisch gebied;
- ruimte bieden voor nieuwe woonconcepten;
- zorgen voor aantrekkelijke woonlocaties;
- inspelen op toenemende vraag naar seniorenwoningen en aangepaste woningen voor zorgbehoevenden;
- de aantrekkelijkheid van het wonen in de gemeente ondersteunen door levendige en leefbare dorpen, een goede groenstructuur en een aantrekkelijk winkelcentrum in de hoofdkern.

Daarnaast geldt er een aantal procesmatige doelstellingen:

- regionale samenwerking met de gemeenten in Noordwest-Groningen;
- maken van prestatieafspraken;
- met de woningbouwcorporatie Wierden en Borgen.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Winsum

Voor het verkeer- en vervoerbeleid stelde de gemeenteraad in januari 2014 het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (*Grontmij Nederland, Groningen*) vast.

In algemene zin geeft het plan aan, dat “de gemeente Winsum goed bereikbaar (wil) zijn en werkt aan een veilig, toekomstbestendig en goed functionerend verkeerssysteem, met aandacht voor alle modaliteiten”. Twee belangrijke, nog ontbrekende schakels vragen om realisering: de kortsluiting Onderdendamseweg (verbinding N361-N996) en een verbinding over het Winsumerdiep (tussen de Onderdendamsterweg en de Trekweg, met name van belang als hoogwaardig as voor het openbaar vervoer). Inmiddels is besloten dat dit laatste project niet door gaat. In het GVVP wordt verder aandacht gegeven aan maatregelen ten behoeve van de het parkeren, de verkeersveiligheid en het fietsverkeer (onder meer door uniformering van verkeersveilige schoolzones en realisatie van fietsverbindingen).

Welstandsnota gemeente Winsum

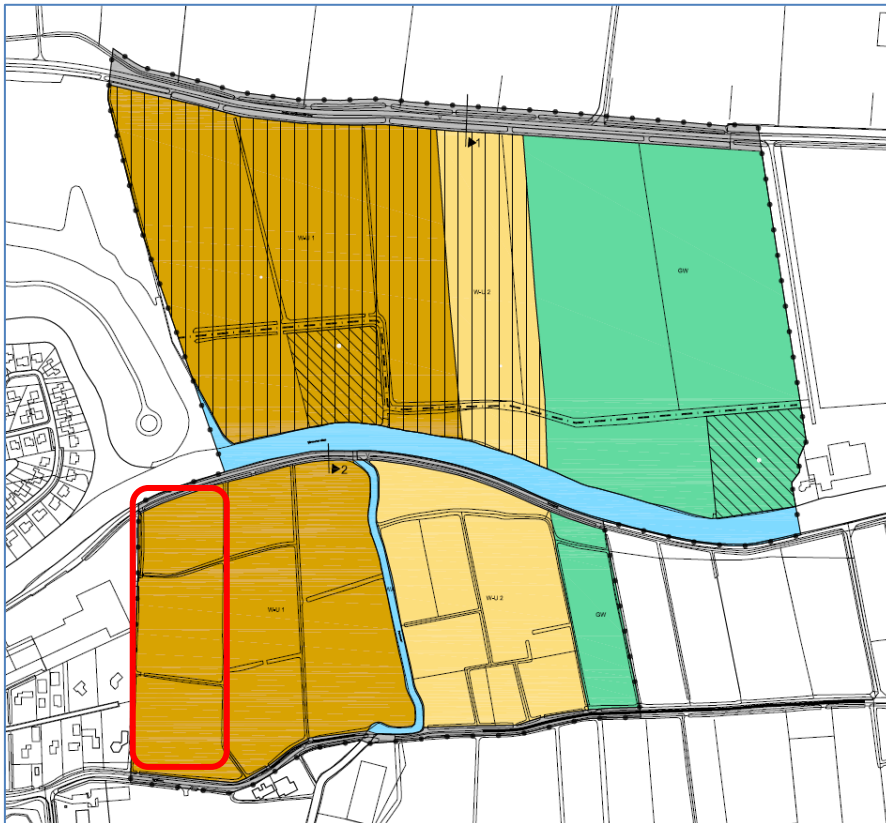
De gemeente Winsum heeft nieuw welstandsbeleid geformuleerd in de Welstandsnota 2016. Daarmee wil zij aan burgers duidelijkheid geven over de koers die de gemeente vaart met haar welstandstoezicht. Ook Winsum-Dorp Munster (Fase 1) is opgenomen in de welstandsnota.

Bestemmingsplan Winsum-Oost (2008)

De huidige planologische regeling voor het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan Winsum-Oost, 2008. Een fragment van het huidige bestemmingsplan is in onderstaande figuur 4 opgenomen. In dit bestemmingsplan was zowel het gebied aan de noord- als dat aan de zuidkant van het Winsumerdiep opgenomen. Beide gebiedsdelen laten eenzelfde opzet zien: een meer geconcentreerde woningbouw (donkergeel aangegeven het kaartje) tegen het dorp aan, minder ge-

concentreerde woningbouw (lichtgeel) daar ten oosten van en een bestemming groen en water als overgang naar het buitengebied. Het plandeel aan de noordzijde van het Winsumerdiep werd niet goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Het huidige studiegebied voor de woningbouw richt zich op het gebied tussen het bedrijventerrein Lombok en de Potmaar, het formele plangebied voor dit bestemmingsplan is daarvan een eerste fase en heeft betrekking op de meest westelijke zone. Figuur 5 geeft dat indicatief aan.



Figuur 5. Planologische regeling bestemmingsplan Winsum-Oost, Fase 2 (2008) met in rood aangegeven: het nieuwe plangebied Winsum-Dorp, Munster (Fase 1)

3. PROGRAMMA AAN FUNCTIES

Het programma voor dit plangebied vindt zijn basis in de volgende thema's.

3. 1. Wonen

3.1.1. Afstemming Woonvisie Winsum

Met dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor meerdere typen woningen. Algemeen vindt dit beleid zijn grondslag in de *Woonvisie Winsum* (2013) en de daarop gebaseerde uitvoeringsprogramma's. In de *Woonvisie Winsum*, vastgesteld op 28 januari 2014, heeft de gemeenteraad zijn woonbeleid voor de periode 2012-2020 vastgesteld. Het is een woonvisie die inspeelt op demografische ontwikkelingen. Voor de eerste jaren wordt ingespeeld op de mogelijkheden binnen de marktsituatie en voor de langere termijn is de *Woonvisie* leidraad voor toekomstige ontwikkelingen.

Doelgroepenbeleid: De Woonvisie gaat allereerst in op het wonen per doelgroep en geeft daarin gewenste maatregelen. Voor Winsum-Oost geeft de Woonvisie het belang aan voor gezinnen/doorstromers; voor sociale huur wordt vooreerst geen opgave gezien, maar met monitoring moet dit wel worden bijgehouden.

Woonvisie en doelgroepenbeleid

Starters/jongeren

Voor woningen in de koopsector ligt het accent op het benutten van mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad. Doorstroming kan ook tot grotere kansen voor doorstromers leiden. Waar het gaat om woningen in de huursector zijn er in meerdere kernen in de gemeente ruim voldoende huurwoningen op voorraad die kunnen voldoen aan de wensen voor starters. Ingeval van nieuwbouw bouwt corporatie Wierden en Borgen in principe levensloopbestendig, zodat ze zo nodig ook door starters gebruikt kunnen worden.

Lagere inkomensgroepen

De Woonvisie schetst de grote veranderingen in de sociale huursector door de veranderende (rijks)regelgeving en door de woningmarktsituatie. Bij locatieontwikkeling wordt geen vast quotum voor sociale huurwoningen aangehouden. Er wordt geen onderbouwing gezien voor toevoeging van substantiële aantallen sociale huurwoningen in de gemeente (en daarmee ook op de locatie Winsum-Oost). Monitoring moet uitwijzen of dit op dergelijke grotere locaties in de toekomst alsnog nodig is.

Gezinnen en doorstromers

De groep gezinnen blijft de grootste groep huishoudens en zal zowel binnen de bestaande woningvoorraad, als op de uitbreidingslocaties, ruime keuzemogelijkheden krijgen.

Zorgvragers en senioren

De Woonvisie gaat uitgebreid in op de toenemende vraag naar passende woonruimte voor ouderen, het steeds langer zelfstandig (moeten blijven) wonen door ouderen en het geschikt maken van woningen binnen de bestaande voorraad aan eisen vanuit een goede ouderenzorg.

Daarnaast is hoe dan ook nieuwbouw wenselijk: de woonvisie constateert een behoefte om het 'gat te vullen' tussen verpleeghuis en zelfstandig wonen: zelfstandige woningen waar wonen en zorg weliswaar gescheiden zijn, maar zorgaanbod direct nabij is. Qua locatie zijn in en om het centrum huurappartementen geschikt; daarnaast wordt ruimte geboden om op nieuwe locaties zorggerelateerde, zelfstandige woonvormen te ontwikkelen.

Programma bestaande woningvoorraad/nieuwbouw

Binnen de regio Groningen-Assen is de beschikbare nieuwbouwruiimte per gemeente vastgelegd. Voor Winsum wordt rekening gehouden met een netto toename van de woningvoorraad van gemiddeld 21 woningen per jaar, ofwel circa 400 woningen voor de periode 2012-2030. Gezien de huidige bekende locaties betekent dit dat Winsum-Oost voor een deel wordt doorgeschoven na 2030, in het bijzonder het deel ten oosten van de Potmaar. Dit deel maakt dan ook geen deel uit van dit bestemmingsplan. Binnen de regio wordt de woningbouw continu gemonitord en zo nodig - afhankelijk van de situatie op de woningmarkt - bijgesteld.

Woonvisie over Winsum-Oost

De woonvisie bevat een afweging tussen programma en de beschikbare locaties daarvoor. De locatie Winsum-Oost - de enige uitbreidingslocatie binnen de gemeente - past binnen de Woonvisie. Er wordt uitgegaan van een flexibele en fasegewijze uitvoering. In de woonvisie wordt aangegeven, dat deze locatie in elk geval dééls nodig om de volgende redenen:

- De ruimte op inbreidingslocaties is te beperkt om de verwachte huishoudensgroei tot 2030 op te vangen.
- Er wordt een blijvende vraag naar wonen op een uitbreidingslocatie verwacht:
 - Het aandeel doorstromende gezinnen neemt af, maar vanuit de stad Groningen blijft de vraag komen van jonge gezinnen naar ruim wonen in goed ontsloten voorzieningsdorpen als Winsum.
 - De groei van de groep vitale, kapitaalkrachtige en zelfredzame senioren betekent ook dat er een groeiende groep is die voor een vrije kavel kiest.

Vanuit de wens om een fasegewijze ontwikkeling wordt het gebied tegen het dorp aan als eerste ontwikkeld. Daarvoor dient het voorliggend bestemmingsplan.

3.1.2. Programma bestemmingsplan

Er wordt voorzien in een gedifferentieerd aanbod aan woningen. Het plan kenmerkt zich door het niet op voorhand vastleggen van woningtypen. Het totale gebied tussen de huidige dorpsrand en de Potmaar meet circa 10 hectare, het plangebied (zijnde de westelijke fase daarvan) beslaat circa 3 hectare. Bij een aangenomen plancapaciteit van gemiddeld 15 woningen per ha zal het gaan om circa 45-50 woningen. Bij een iets grotere dichtheid (20 woningen per hectare) kan dit oplopen tot circa 60. Een verdere ontwikkeling richting de Potmaar resulteert in een totale capaciteit voor circa 120-150 woningen. Ook hier zullen de daadwerkelijke aantallen per fase nader worden ingevuld op basis van een realistische vraag

op het moment van planvoorbereiding. Met het plan Winsum-Dorp, Munster (Fase 1) wil de gemeente kunnen inspelen op de in de Woonvisie onderscheiden 'scenario's en daarbij ook nadrukkelijk de ruimte open houden voor een (op termijn) meer positief scenario.

De Woonvisie onderscheidt als mogelijke scenario's: 'wind mee', 'windstil' en 'wind tegen'. Daarbij horen prognoses aangaande bevolking en de onderscheiden doelgroepen in de woningvraag. Vooral in het eerste geval is er sprake van ruimte voor versterking van Winsum als subcentrum in de regio. Vooralsnog wordt het scenario 'wind tegen' nog als realistisch ingeschat. De ontwikkeling van Winsum-Dorp, Munster (Fase 1) gaat uit van een geleidelijke realisering op basis van een (komend) 'wind mee scenario'.

3.1.3. Afstemming Omgevingsverordening 2013

In de herziening van de Omgevingsverordening (2013) is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie:

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

Voor zover een gemeente nog niet over een woonvisie beschikt waarover met Gedeputeerde Staten overeenstemming is bereikt, geldt eveneens een afstemming met de regionale afspraken dan wel - bij het ontbreken daarvan - de vastgestelde nieuwbouwruijnte. De provincie stelt in de Omgevingsverordening het verplicht om de woningbouw in regionaal verband af te wegen en daarover afspraken te maken.

De gemeente Winsum beschikt inmiddels over een Woonvisie. Daarover heeft regionale afstemming plaatsgevonden, waarbij ook de provincie Groningen is betrokken. Met de huidige afspraken is binnen de beschikbare nieuwbouwruijnte voor de periode 2012-2030, zoals die op grond van het provinciale beleid aan de gemeente Winsum is toebedeeld, ruimte geboden voor 21 woningen per jaar (in totaal circa 400 woningen).

Dit is het resultaat van de regionale afspraken over de woningbouw, zoals die door de provincies en de gemeenten in de regio Groningen-Assen zijn gemaakt. Voor de concrete invulling zet de gemeente verschillende locaties in, om tegemoet te komen aan de verschillende doelgroepen. Insteek daarbij is dat Winsum-Dorp, Munster (Fase 1) ten minste fasegewijs wordt ontwikkeld (thans de eerste fase) en dat een grotere ontwikkeling dan aan de orde komt als de woningmarkt daartoe aanleiding geeft en andere locaties binnen Winsum daarin niet voldoende

kunnen voorzien (vanwege beoogde doelgroepen, woningtypen en de uitvoerbaarheid).

In het ontwerp voor de nieuwe Omgevingsverordening (2015) wordt deze lijn voortgezet, waarbij met name de regionale afstemming een belangrijk item blijft. Zo dient nieuwbouw te passen binnen het regionaal woonbeleid (regionale woonvisie), dan wel daarvoor door Gedeputeerde Staten vastgestelde regels over nieuwbouwruiimte. Voor gemeenten binnen de regio Groningen-Assen (waaronder Winsum) geldt de passendheid binnen de planningslijsten die binnen de regio daarvoor zijn opgesteld. Met de woningbouw zoals met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt daaraan voldaan.

3.1.4. Woningmarktverkenning

Gelet op de Omgevingsverordening heeft de gemeente de woningbehoefte op deze locatie met een nadere woningmarktverkenning onderbouwd. Het beleid uit de Woonvisie is het startpunt. De woningmarktverkenning is als *bijlage 3* aan deze toelichting toegevoegd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

- De gemeente Winsum speelt op de ontwikkeling van de woningmarkt in door bijstelling van de plannen. Van het bouwen aan de noordzijde van het Winsumerdiep wordt niet meer uitgegaan, de bouw aan de zuidzijde vindt meer getemporeerd plaats.
- De locatie is opgenomen in het huidige woonbeleid. Ook in de huidige planningslijst nieuwbouw, zoals die worden gebruikt in het overleg met de provincie, is ruimte voor (de eerste fasen van) Winsum-Oost.
- De prognoses laten een huishoudensgroei zien, hoewel aanmerkelijk bescheidener dan de eerdere.
- Wel wordt daarbij aangetekend, dat deze prognoses mede zijn gebaseerd op grond van het beeld van de laatste vijf jaar, met een voor Winsum negatief migratiecijfer.
- Of niettemin in de toekomst het terugbrengen van het vertrekoverschot (en het ombuigen ervan) realiseerbaar is, vraagt - gelet op de huidige woningmarktten-densen en de concurrerende locaties - de nodige inspanningen.
- Het in de markt zetten van een aantrekkelijke locatie in een evenzo aantrekkelijke omgeving kan in elk geval de wervingskracht van Winsum vergroten en op een ten minste vergelijkbaar peil brengen met die van de andere regiokernen.
- Bovendien kan door de beoogde sterk gefaseerde ontwikkeling worden ingespeeld op ontwikkelingen in de woningmarkt. Wel wordt per fase naar een zo afgerond mogelijke ontwikkeling gestreefd.
- Door de uitvoering van Winsum-Oost sterk gefaseerd (tot 2030) aan te pakken, wordt een geleidelijke groei beoogd, te beginnen tegen het dorp aan. Eventueel lange tijd niet bebouwde locaties worden voorkomen. Daarmee wordt tevens ingespeeld op toekomstige bijstellingen in de prognoses.
- Het woningaanbod moet in elk geval op de verwachte huishoudensontwikkeling inspelen en daarnaast zodanig flexibel zijn dat ook op andere doelgroepen wordt ingespeeld. Zo moet er een diversiteit aan woonvormen voor ouderen worden geboden, als woningen voor doorstromers.
- Het zeer flexibele bestemmingsplan biedt de ruimte om in te spelen op marktgerichte initiatieven.
- Verder wordt ingegaan op de noodzaak tot het aardbevingsbestendig bouwen van de

nieuwbouw.

3. 2. Voorzieningen en overige functies

Binnen het plangebied Winsum-Dorp, Munster ligt het accent op de woonfunctie. Daarbij wordt ruimte geboden voor aan het wonen verbonden beroepen; dit overeenkomstig het reguliere gemeentelijk beleid. Ook wordt in zeer ondergeschikte mate ruimte geboden voor verkoop vanuit huis, met name om in te spelen op internetverkoop.

Voor overige maatschappelijke functies wordt in het plangebied geen reservering gedaan. Zo gaan voor onderwijsvoorzieningen de gedachten uit naar de vorming van een brede school, waarvoor de locatie De Twaalf Hoven in beeld is. Ook wijk- en buurtvoorzieningen worden in het plangebied niet voorzien. In het nieuwe bestemmingsplan wordt uitdrukkelijk wél ruimte geboden voor lichte vormen van werken aan huis; dit voor zover ruimtelijk en functioneel passend bij de woonfunctie.

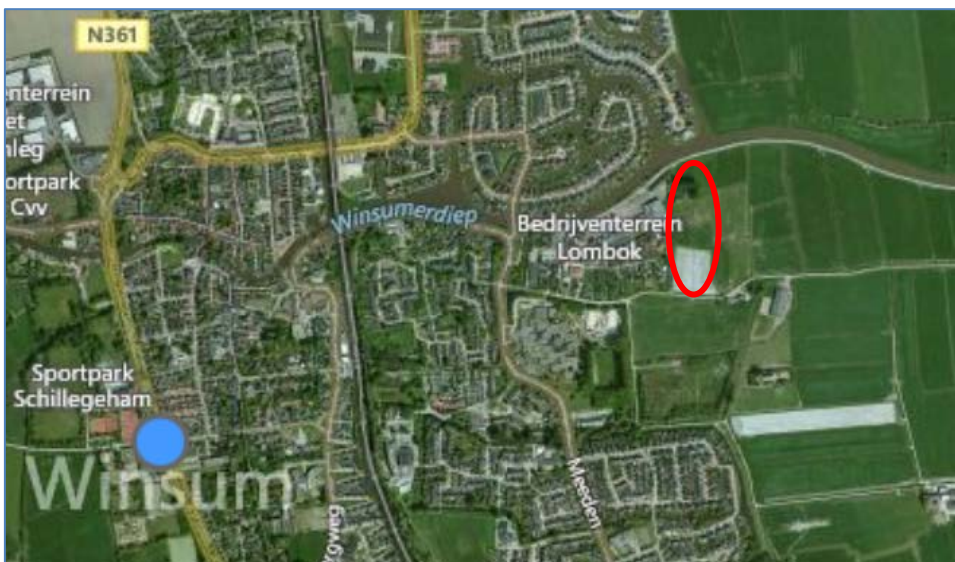
4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE VISIE

4. 1. De regionale functie van Winsum

De hoofdkern Winsum vervult een centrumfunctie binnen de gemeente en de regio Noordwest. In de *Structuurvisie Winsum* is deze in beeld gebracht en wordt ingezet op een versterking van de woonfunctie en een regionaal onderscheidend voorzieningenaanbod. Zie ook hoofdstuk 2.2.

4. 2. De ruimtelijke visie op Winsum-Dorp, Munster (Fase 1)

Het plangebied is op onderstaande luchtfoto weergegeven.



Figuur 7. Luchtfoto plangebied en omgeving met globale ligging plangebied

Voor de ontwikkeling van Winsum-Dorp, Munster is een gebiedsvisie opgesteld. Daarbij is zowel naar het plangebied gekeken als naar zijn omgeving: ook de relaties met de aangrenzende locaties van het voormalige AZC-terrein en dat van de Twaalf Hoven zijn in de gebiedsvisie meegenomen. Ten behoeve van de gebiedsvisie heeft overleg met diverse deskundigen en betrokkenen plaats gehad en is een inloopbijeenkomst georganiseerd.

In een workshop (december 2011) werd aan de diverse deskundigen en betrokkenen bijgedragen aan ideeën voor de planvorming. Naast vertegenwoordigers van verschillende betrokken gemeentelijke disciplines (ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, verkeer, milieu, openbare werken, groen) werd aan de meningsvorming bijgedragen door vertegenwoordigers van:

- De provincie Groningen.
- Woningbouwcorporatie Wierden en Borgen.
- Libau.
- Regio Groningen-Assen.

De ideevorming is benut bij de totstandkoming van de gebiedsvisie en dit bestemmingsplan.

Voor de ontwikkeling van Winsum-Dorp, Munster (Fase 1) is verder een inloopbijeenkomst voor omwonenden en andere belangstellenden georganiseerd (09-05-12). Daar zijn de mogelijkheden voor het gebied toegelicht. Belangstellenden werden aansluitend in de gelegenheid gesteld om via een enquêteformulier hun wensen en gedachten over de invulling kenbaar te maken.

Tijdens de inloopbijeenkomst en de enquête werden de volgende vragen voorgelegd:

- Wat is de identiteit van Winsum en hoe kunnen we daar gebruik van maken bij de ontwikkeling van Winsum-Oost?
- Waar moeten we rekening mee houden als het gaat om landschap, water, verkeer?
- Wat zijn specifieke punten?
- Zijn er overigens nog opmerkingen?

De resultaten zijn waar mogelijk meegenomen in de visievorming.

De gebiedsvisie heeft een inspraakperiode doorlopen (eind 2014 / begin 2015). De gemeenteraad van Winsum heeft met gebiedsvisie ingestemd en deze gewijzigd op 31 maart 2015 vastgesteld.

4.2.1. Uitgangssituatie

De uitgangssituatie wordt in ruimtelijke zin bepaald door het landschap, in het bijzonder de waterstructuur, het groen en de verkeersstructuur in het gebied

Landschap en groen

Op grotere schaal ligt Winsum in het wierdenlandschap van Noord-Groningen. Aan de zuidwestzijde van de kern is het stroomdal van het Reitdiep gelegen. Wierden, oude dijken, restanten van oude kreken en de onregelmatige verkaveling met slingerende sloten vormen een waardevol en herkenbaar geheel. Het plangebied heeft daarbinnen een groen karakter, bepaald door de groene verbinding (lijnen) en groene plekken ('vlakken'). In figuur 8 is dit weergegeven.



Figuur 8. Groenstructuur

Waterstructuur

De waterstructuur in en rond Winsum is vanouds bepalend voor het ruimtelijke beeld. Kenmerkend zijn:

- het Winsumerdiep als belangrijke doorgaande vaarverbinding;
- de Potmaar in het plangebied als belangrijk structurerend element;
- kleinschalige watergangen langs wegen en ter begrenzing van agrarische percelen. Deze zijn als zodanig belangrijk voor de blokverkaveling.

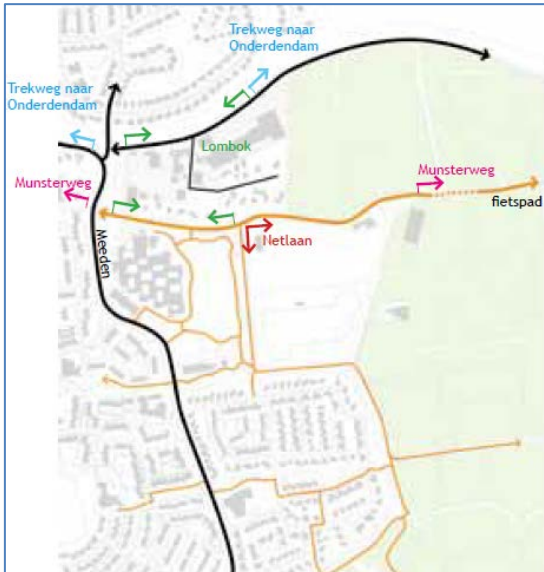


Figuur 9. Waterstructuur

Verkeersstructuur

De Lombok/Netlaan en de Trekweg naar Onderdendam vormen de externe ontsluitingen voor autoverkeer. Deze wegen sluiten aan op de Meeden, de wijkont-

sluiting binnen het dorp, die naar het zuiden toe aansluit op de N361, de provinciale weg naar Groningen en in noordelijke richting verbinding geeft met het centrum van Winsum. Via het westelijke deel van de Trekweg is het gebied op het centrum aangesloten. Er wordt nog nagegaan welke verkeers- dan wel herinrichtingsmaatregelen gewenst zijn op de ontsluitingswegen van het plangebied. Het bestemmingsplan biedt daarvoor in elk geval de (juridische) ruimte.



Figuur 10. Verkeersstructuur

Het aldus ontstane raamwerk in de ruimtelijke structuur is in onderstaande figuur samengevat.



Figuur 11. Raamwerk wegen, groen, water

4.2.2. Uitgangspunten

Op basis van de uitgangspunten voor het programma (met een gefaseerde ontwikkeling) zijn voor de ruimtelijke visie de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Landschap en groen



- Karakteristieke blokverkeveling gebruiken en versterken.
- Zachte dorpsrand realiseren met groene accenten, gelet op relatie met het buitengebied (referentie: Obergum-Noord) met speciale aandacht voor oostelijke dorpsrand (ontwerpopgave).
- Groene verbindingen in oostwest richting handhaven/versterken als belangrijke dragers van de ruimtelijke kwaliteit voor zowel het groen als het langzaamverkeer. Bovendien zijn ze vanuit oogpunt van cultuurhistorie belangrijk.
- Ook overige cultuurhistorische waarden in planvorming meenemen (Potmaar, Joodse begraafplaats aan de Munsterweg).

Water



- Gebruik maken en inpassen van de hoofdstructuur (Winsumerdiep, Potmaar).

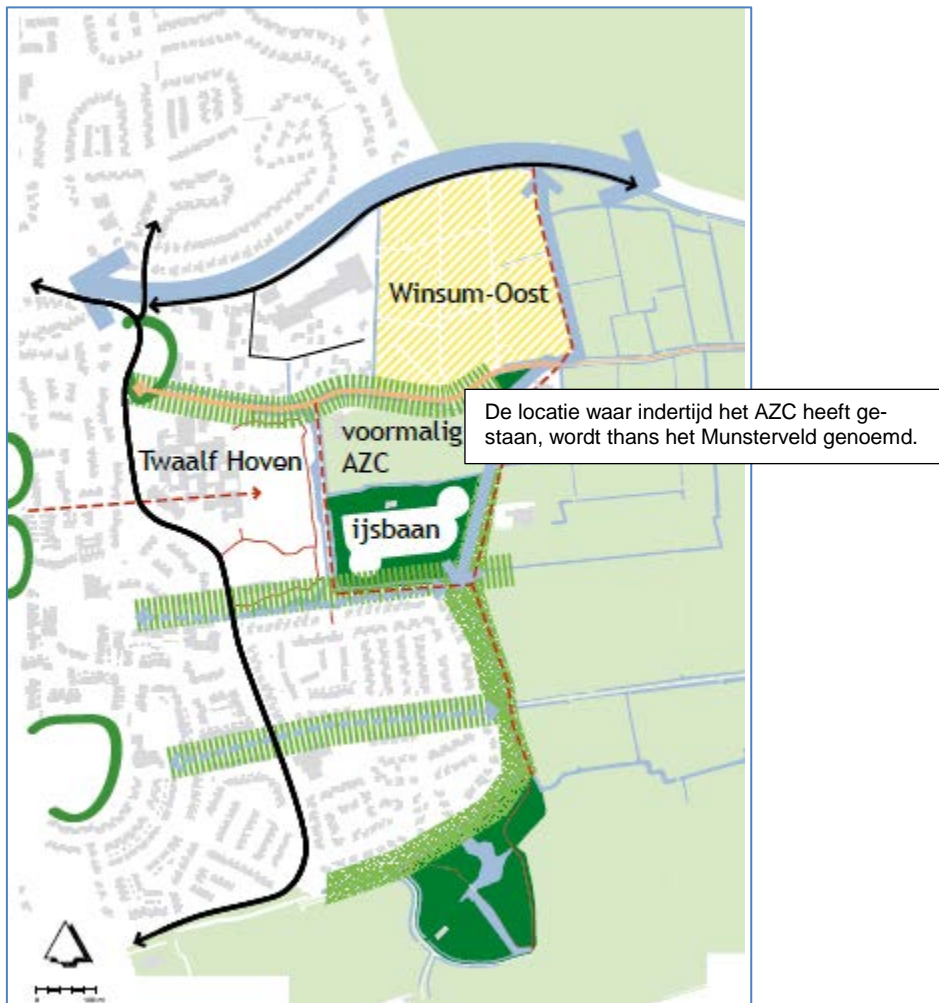
- Karakteristieke kavelsloten zoveel mogelijk inpassen om zo de gebiedskwaliteiten te versterken.
- Oriëntatie plangebied op Winsumerdiep benutten en aansluiting van Potmaar op het diep herstellen.

Verkeer

- Ontsluiting van het plangebied via de Lombok en de Trekweg.
- De inrichting van de Lombok met het oog hierop opwaarderen.
- Langzaamverkeersverbindingen aansluiten langs de oostzijde.
- Zorgen voor goede aansluitingen op bestaande dorpskern, waarbij de langzaamverkeersverbinding richting het station via het borgterrein Ripperda van veel belang is.
- Aan de oostzijde van de ijsbaan en de voormalige AZC-locatie zorgen voor een goede langzaamverkeersverbinding.



Deze uitgangspunten zijn in figuur 12 samengevat. De ontwerpaanleidingen zijn daarin verbeeld.



Figuur 12. Uitgangspunten en ontwerpaanleidingen Winsum-Dorp, Munster

4.2.3. Gebiedsvisie

Op basis van de hiervoor gegeven uitgangspunten is voor de oostrand een gebiedsvisie opgesteld. Er is binnen de landschapsstructuur van groen en water een aantal eenheden ('kamers') onderscheiden. Deze hebben ieder eigen potenties en kunnen daarmee ook ieder een eigen karakteristiek worden gegeven.



Figuur 13. Kaart gebiedsvisie met stedenbouwkundige hoofdstructuur

Eén van deze ‘kamers’ is het plangebied Winsum-Dorp, Munster (Fase 1). Voor de ontwikkeling geldt:

- De kenmerkende verkaveling is uitgangspunt voor de verkaveling van het woongebied. Het onregelmatige patroon van watergangen zal worden ondersteund met groen en aldus de basiskwaliteit voor het woonmilieu vormen.
- Het plangebied krijgt oriëntatie op het noorden en het zuiden, tevens van waarde voor de ontsluiting en een (bredere) waterverbinding.
- Voor de oostrand krijgt de overgang vorm in een afwisseling van dichter groen en open stukken, in combinatie met een voetpad in noord-zuid richting.
- Langs het Winsumerdiep kan de bebouwing zich in wat grotere eenheden op het water oriënteren.
- Aan de zuidzijde is juist een kleinschalige lintstructuur gewenst die aansluit op het bestaande patroon van de Lombok/Netlaan.

Ten slotte wordt gewezen op woningbouwplannen op het voormalig steenfabriekterrein (Bobencolocatie). In de ruimtelijke opzet daarvan wordt rekening gehouden met een goede aansluiting op het plangebied van Winsum-Dorp, Munster (Fase 1).



Figuur 14. Stedenbouwkundige hoofdopzet

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van figuur 14 vormt de basis voor dit bestemmingsplan en voor de verdere uitwerking in bouwkundige ontwerpen.

4.2.4. Fasering en flexibiliteit

Een centraal uitgangspunt is om Winsum- Dorp, Munster gefaseerd te ontwikkelen en daarnaast ruimte te bieden voor een flexibele invulling:

Gefaseerde ontwikkeling:

De ontwikkeling moet in de tijd en qua locatie zodanig worden uitgevoerd, dat ruimtelijk afgeronde delen kunnen worden aangepakt. Dat maakt het goed mogelijk om:

- in te spelen op de woningmarktontwikkelingen;
- afstemming te leggen met de andere woningbouwlocaties;
- de overlast ten tijde van de ontwikkeling te beperken;

én

- financiële risico's te beheersen.

Daarmee kan ingespeeld worden op de scenario's die in de Woonvisie zijn onderscheiden, gerelateerd aan de ontwikkelingen die gaan optreden.

Gestart wordt met de tegen het dorp aan gelegen percelen. Vooralsnog zijn dit de drie westelijke percelen van de gebiedsvisie. Op geëigende momenten kunnen in het licht van het programma de volgende fasen worden gestart. Zo kunnen een drietal fasen worden onderscheiden. Daarbij kan binnen deze drie gedeelten ook tot afgeronde buurtjes worden gekomen. Aldus ontstaat:

- een groeimodel binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van het bestemmingsplan;
- ruimte om in te spelen op actuele vraag;
- de kans om ook de openbare ruimte en het groen stap voor stap te ontwerpen.

Flexibele ontwikkeling:

Er wordt ruimte geboden om het plan te realiseren op basis van de actuele situatie van de woningmarkt. Ruimte voor nieuwe initiatieven is aanwezig voor individuele, vraaggestuurde woonconcepten en woonprogramma's. In de woningmarktverkenning is gewezen op het belang van bouwen voor ouderen in verschillende concepten en voor doorstromers. Met het oog op de wens van een flexibele ontwikkeling is in het bestemmingsplan alleen de hoofdstructuur per deelgebied aangegeven. Daarbinnen zijn mogelijkheden voor verschillende woningtypen. Ook voor realisering van diverse hoofdvormen wordt ruimte geboden.

4.2.5. Beeldkwaliteitplan

Een parallel aan het bestemmingsplan opgesteld Beeldkwaliteitplan geeft de kwaliteitsvoorwaarden aan. Het beeldkwaliteitplan is een beeldende vertaling van de ruimtelijke aspecten in het stedenbouwkundig schetsplan met aanvullende beeldkwaliteitsaspecten die de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling bij de verdere ontwikkeling moeten waarborgen. Het beeldkwaliteitplan is als *bijlage 4* opgenomen bij deze toelichting.

4.2.6. Opzet stedenbouwkundig plan

De bebouwingsopzet is gericht op een relatief lage dichtheid, passend bij de omgeving en met een dorpse schaal. Het plangebied bestaat uit acht kavels voortkomend uit het bestaande slotenpatroon in het plangebied. De blokverkaveling van sloten en kavels is landschappelijk bijzonder karakteristiek. In noord-zuidrichting lopen de sloten rechtdoor, in oostwestrichting verspringen de sloten. Deze kavels die hierdoor zijn ontstaan, vormen het uitgangspunt van de ontwikkeling. De uitbreiding van Winsum wordt rondom door water en groen begrensd. In het ontwikkelgebied langs de Potmaar wordt een wandelpad aangelegd. Deze zorgt ervoor dat padenstructuur aan de zuidoostzijde van Winsum door een nieuwe brug voor langzaam verkeer, via de nieuwe wijk met de Trekweg naar Onderdendam wordt verbonden. Het stedenbouwkundig schetsplan laat een voorbeeldverkaveling zien binnen de stedenbouwkundige opzet van de uitbreidingswijk. De verka-

veling gaat uit van een gedifferentieerd woningbouwprogramma (vrijstaande woningen, starterswoningen, twee-onder-eenkappers, et cetera). Bij de ontwikkeling van de uitbreidingswijk is rekening gehouden met (enige mate van) flexibiliteit in de woningdifferentiatie, zodat de daadwerkelijke te bouwen woningen afgestemd kunnen worden op feitelijke marktsituatie of wensen van de deelnemende partij en/of de woonconsumenten.

Bijgaand figuur geeft een impressie van de voorgestane verkaveling.



Figuur 15. Impressie Winsum-dorp, Munster (Fase 1)

4. 3. Duurzaamheidsaspecten

De ambitie is om van Winsum-Dorp, Munster (Fase 1) een duurzame woonwijk te maken. Hierbij wordt gestimuleerd om de woningen energiezuinig te bouwen en te voorzien van duurzame verwarming. Hiermee wordt geanticipeerd op de landelijke transitie naar het gasloos verwarmen van woningen. Daarnaast wordt er aandacht gegeven aan het groene karakter van de wijk, de bezonning, natuurlijke hemelwaterafvoer en duurzame materialisering in de openbare ruimte. Zo wordt er bijvoorbeeld gekozen voor waterdoorlatende klinkers waarmee hemelwater direct de bodem kan infiltreren.

Het uitgangspunt is om per buurt van 15 tot 20 woningen een kleinschalig laag temperatuur warmtenet te realiseren. Als optie is er de mogelijkheid om een aantal woningen 'all-electric' uit te voeren. 'All-electric' betekent dat de woningen in hun eigen warmte en warm water behoefte voorzien op basis van elektrische apparatuur. Bij het laag temperatuur warmtenet wordt op een centrale plek het wa-

ter voorverwarmd en vervolgens via een ringleiding naar alle woningen getransporteerd. Per woning wordt het water vervolgens tot het gewenste warmteniveau opgewaardeerd. Voor dit collectieve warmtenet is per 15 tot 20 woningen een verdeelstation en een warmtebuffer nodig. Zie voor een uitgebreide toelichting op de warmtesystemen het haalbaarheidsonderzoek “Duurzaamheid Winsum-Oost” juli 2016. Dit haalbaarheidsonderzoek is als *bijlage 5* bijgevoegd.

‘Vertaling’ duurzaamheidsaspecten

Ten behoeve van de duurzaamheidsambitie zijn in de regels een aantal specifieke zaken geregeld zodat de duurzaamheidsambitie ook in planologische zin mogelijk is. Het gaat hierbij om grondreserveringen voor nutsvoorzieningen zoals:

- leidingen ten behoeve van een laag-temperatuur warmtenet;
- voorzieningen voor de opslag van warmte ten behoeve van een warmtenet (met een maximale hoogte van 2 meter);
- bijbehorende verdeel- en pompstations (met een maximale hoogte van 2 meter).

Ook de realisatie van zonnepanelen op eventuele collectieve en overdekte parkeergelegenheden is in planologische zin mogelijk. Aspecten die te maken hebben met een maximale bezonning (zongericht verkavelen) zijn in het beeldkwaliteitplan opgenomen.

5. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

5. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Er wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.1.1. Gebiedsbescherming

Toetsingskader en beleid

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermdde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plangebied kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere status: het behoort niet tot de Ecologische Hoofdstructuur en is evenmin gelegen binnen of nabij een Natura-2000 gebied. In de nabije omgeving van het plangebied zijn evenmin beschermde natuurmonumenten aanwezig. Het dichtstbijzijnde EHS gebied wordt gevormd door het stroomdalgebied van het Reitdiep, aan de west- en zuidwestzijde van Winsum. Dat ligt op circa 1,5 - 2 km afstand en verder; de hele dorpsbebouwing van de kern is binnen deze afstand gelegen, de oostzijde het meest veraf gelegen. Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkelingen en de afstand van het plangebied tot beschermde gebieden, kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft. Ook in het recent uitgevoerde ecologisch onderzoek (voetnoot 2) wordt dit bevestigd.

5.1.2. Soortbescherming

Toetsingskader en beleid

Ten aanzien van de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (2002) in een bescherming voorzien van dieren- en plantensoorten. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Een groot aantal van nature in Nederland thuishorende beschermde planten en dieren wordt met de wet beschermd. Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde dieren en planten verbieden.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het kader van het eerdere bestemmingsplan is in 2008 ecologisch onderzoek uitgevoerd¹⁾. Daarin is aangegeven dat er met name weidevogels in het gebied voorkomen die het gebied vanuit ecologisch oogpunt interessant maken. In het plan van 2008 zijn daarvoor compenserende en mitigerende maatregelen aangegeven. Omdat er meer dan zes jaar zijn verstreken, is een geactualiseerd ecologisch onderzoek gehouden²⁾ (augustus/september 2014). Vooraf wordt opgemerkt, dat het onderzoeksgebied betrekking heeft op het gebied tot aan het Potmaar; gelet op de bestemmingsplanomvang zijn de conclusies in eerste instantie van belang voor de eerste fase van dit gebied.

Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- met het oog op de situatie in het plangebied bestaat er geen noodzaak om in het kader van de Flora- en faunawet een ontheffing aan te vragen;
- voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht gelden. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze daarom de gelegenheid te krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving;
- voor de aangetroffen vogels geldt dat nesten buiten het broedseizoen niet van belang zijn voor de instandhouding van de soort. Indien werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd (c.q. gestart) is het niet nodig een ontheffing aan te vragen.

Verder wordt in het ecologisch onderzoek ingegaan op de door de provincie aangewezen weidevogelkerngebieden. Voorkomen moet worden dat ruimtelijke ingrepen een negatieve invloed op de weidevogelstand hebben; anders moeten mitigerende en/of compenserende maatregelen worden getroffen.

In het ecologisch onderzoek wordt aanbevolen over de situatie in en rond het plangebied 2015 nader onderzoek te doen over de invloed van de plannen op de weidevogelstand. Dit onderzoek naar weidevogels heeft zomer 2015 plaats gehad³⁾. Daarbij is onderzocht wat het effect van de voorgenomen plannen is op de weidevogels in het plangebied en de directe omgeving. De volgende conclusies vallen hieruit op te maken.

De Winsummermeeden ten oosten van het dorp is een van de beste weidevogelgebieden in Groningen. Kritische soorten als Grutto, Tureluur en Slobeend, Wintertaling en Wintersnip worden regelmatig waargenomen en komen incidenteel of in vrij lage aantallen tot broeden in de Winsummermeeden. In het plangebied zijn deze soorten echter niet waargenomen. Wel komen minder kritische soorten voor als Scholekster en Kievit. Deze soorten komen echter in het plangebied niet tot broeden. Het onderzoek geeft aan

¹⁾ Berg, G.J. & C.J.E. Brochard, 2007. *Toetsing Flora- en faunawet in verband met een bestemmingsplanprocedure voor het gebied tussen de Onderdendamsterweg en de Munsterweg te Winsum*, Rapportnummer 2007 24A, Bureau Koeman en Bijkerk, Haren.

²⁾ Berg G.J. & Van der Ploeg, (2014), *Toetsing Flora- en faunawet in verband met de voorgenomen woningbouw ten oosten van Winsum*, Koeman en Bijkerk bv, Haren, september 2014.

³⁾ van Goethem J. en Koole B. (2015) *Onderzoek naar weidevogels in verband met de voorgenomen woningbouw ten oosten van Winsum*, KenB rapport 2015-052, Koeman en Bijkerk bv, Haren.

dat de vrij intensieve begrazing dit waarschijnlijk onmogelijk maakt. Ondanks dat in het plangebied zelf geen territoria van weidevogels zijn vastgesteld, wordt van de nieuwbouw wel een negatief effect verwacht op de weidevogelpopulatie in de Winsumermeeden. Dit door de verdichting van het landschap (de bebouwingsgrens verschuift oostwaarts), het intensievere gebruik van het fietspad langs de zuidkant van het gebied, meer verlichting en verstoring door katten en honden als gevolg van de nieuwbouw.

Omdat natuurwaarden die buiten het plangebied verloren gaan als gevolg van de uitstralende werking niet gecompenseerd hoeven te worden, is het formeel niet nodig mitigatie of compensatieplannen op te stellen. Wel doet het onderzoek de aanbeveling om samen met andere ontwikkelingen in de regio na te gaan hoe te komen tot een regionale aanpak om het nadelen voor weidevogels te mitigeren en/of te compenseren.

In het onderzoek worden naast weidevogels ook enkele andere soorten aangetroffen: Roek, Boerenwaluw, Grote bonte specht, Gekraagde roodstaart en Kneu. In het onderzoek wordt geadviseerd dat de nesten die net buiten het plangebied liggen niet verstoord worden. Indien hierop gelet wordt, zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Ingeval van aanwezigheid van de zogenaamde categorie 5-nesten, moeten deze onderzocht worden. Als er voldoende alternatieven in de omgeving zijn, kan de ingreep zonder problemen plaatsvinden.

De gemeente Winsum zal de nieuwbouw gefaseerd uitvoeren. Verder zullen (zorg)maatregelen in de uitvoering bijdragen aan het zo goed mogelijk behouden van de ecologische waarden. Wat de adviezen voor de ruimere aanpak: dit zal bij de planontwikkelingen in het buitengebied worden meegenomen.

De ecologische onderzoeken zijn als *bijlage 1* opgenomen bij deze toelichting.

5. 2. Cultuurhistorie

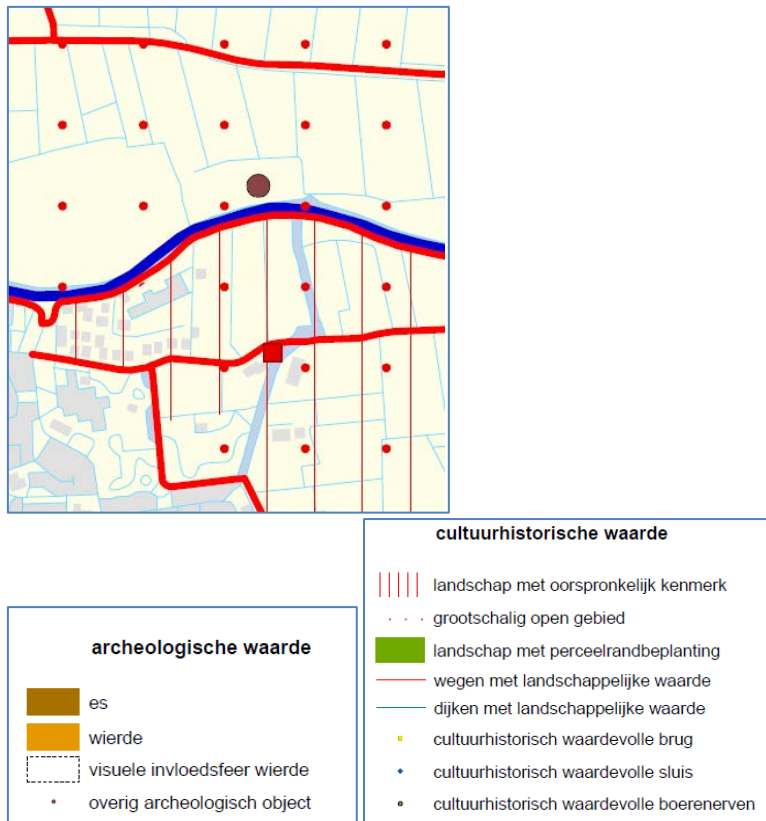
Toetsingskader en beleid

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. Volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart (figuur 16) is het plangebied waardevol vanwege zijn grootschalige landschapsstructuur met oorspronkelijke kenmerken. Verder is het Winsumerdiep als 'lijnvormig element met karakteristiek beloop' aangegeven. Grenzend aan het plangebied wordt de Joodse begraafplaats als bijzonder element aangegeven.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Binnen het plangebied zijn de waterstructuur (Potmaar, kavelsloten) en de groenstructuur mede vanuit oogpunt van cultuurhistorie waardevol. Datzelfde geldt voor een oude Joodse begraafplaats aan de Oude Munsterweg, net buiten het plangebied. Het bestemmingsplan gaat uit van inpassing van de Potmaar, tast de

begraafplaats niet aan, past kavelsloten in en houdt rekening met waardevolle landschapselementen.



Figuur 16. Cultuurhistorische waarden

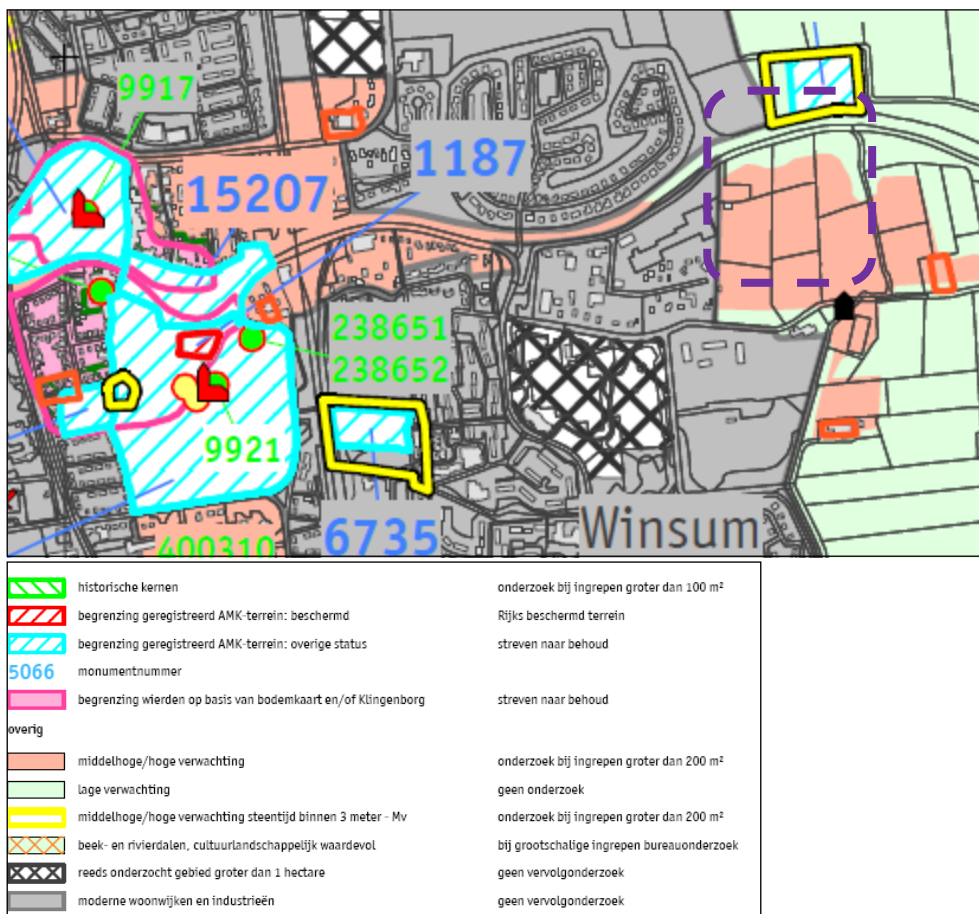
5. 3. Archeologie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). De archeologische waarden zijn in eerste instantie in beeld gebracht op de AMK (*Archeologische Monumentenkaart* in de provincie Groningen, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001). Daarnaast hebben de gemeenten in de regio Noord enkele jaren geleden een nieuw archeologiebeleid vastgesteld. Gezamenlijk is een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied. Op grond van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt.

De gemeenten in de regio Noord-Groningen hebben in een *Nota Archeologiebeleid*⁴⁾ een uitwerking gegeven aan hun archeologiebeleid. Inzet is:

- hun beleid te laten aansluiten op de nieuwe wetgeving over de archeologische monumentenzorg;
- archeologische waarden zoveel mogelijk 'in situ' te laten behouden;
- cultuurhistorie (archeologie) vroegtijdig in te brengen in de totstandkoming van ruimtelijke plannen;
- aandacht te hebben voor interactie tussen ruimtelijke ordening en het bodemarchief.



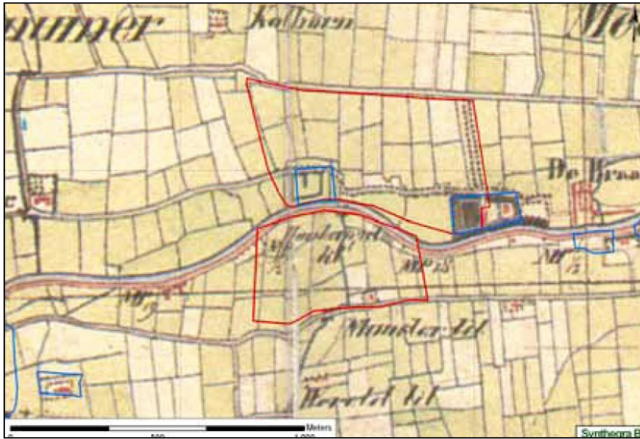
Figuur 17. Fragment regionale archeologische beleidsadvieskaart (met indicatieve ligging plangebied)

In het bestemmingsplan van 2008 is eerder een archeologisch bureauonderzoek gedaan⁵⁾. Volgens het onderzoek komen er aan de noordzijde van Winsumerdiep (buiten het huidige plangebied) twee terreinen voor van hoge archeologische waarde (figuur 16). Het betreft de borgterreinen De Blauwborg en De Brake. Naast bekende terreinen wordt in het bureauonderzoek aangegeven dat het

4) Nota Archeologiebeleid regio Noord- Groningen, BAAC-Deventer i.o.v. Regioraad Noord-Groningen.

5) Bureauonderzoek Onderdendamsterweg te Winsum, Synthegra bv Doetinchem, rapport P051865, Doetinchem, 2007.

plangebied een deels hoge, deels middelhoge archeologische verwachtingswaarde kan worden toegekend voor nederzettingssporen uit de IJzertijd.



Figuur 18. Ligging restanten De Brake en De Blauwborg, eerste helft 19^{de} eeuw (Synthegra, 2007)

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Binnen het plangebied komen geen archeologische monumenten voor. De archeologische waarden- en verwachtingskaart en het eerdere bureauonderzoek laten zien dat het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarden volgens de archeologische beleidskaart. Gelet daarop is inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd om mogelijke consequenties in beeld te brengen (augustus/september 2014). Het onderzoek is als *bijlage 2* opgenomen bij deze toelichting. Net als bij het ecologisch onderzoek wordt opgemerkt, dat het onderzoeksgebied betrekking heeft op het gebied tot aan het Potmaar; gelet op de bestemmingsplanomvang zijn de conclusies in eerste instantie van belang voor de eerste fase van dit gebied.

Uit het gehouden onderzoek⁶⁾ blijkt dat door het ontbreken van archeologische indicatoren en de voor bewoning ongeschikte omstandigheden, de resultaten van het onderzoek geen aanleiding geven om tot vervolgonderzoek te adviseren. Hieruit volgt dat het plan vanuit oogpunt van archeologie uitvoerbaar is.

5. 4. Water

Toetsingskader en beleid

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst *Waterbeleid in de 21^e eeuw*, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn de kwaliteitsaspecten van belang.

⁶⁾ Winsum, Winsum-Oost, Gemeente Winsum(Gr.), Een Inventariserend Archeologisch Veld onderzoek, De Steekproef, 2014-08/07Z, Zuidhorn, september 2014.

Wat betreft het wettelijk kader geeft de *Wet op de waterhuishouding* aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast dient te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen. Waterschappen hebben op grond van de *Wet op de waterhuishouding* een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer. De *Wet op de Waterhuishouding* is met ingang van 22 december 2009 door de *Waterwet* vervangen.

Wat betreft het beleidskader bevat het *POP Groningen 2009-2013* het actuele provinciale beleidskader met een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de functies zijn kwaliteitsnormen vastgesteld. Op de functiekaart 'water' heeft het gebied rond Winsum de gebruiksfunctie 'landbouw'. Deze typeering is gebaseerd op de aanwezige situatie.

Het waterschap Noorderzijlvest (beherend waterschap in het plangebied) heeft zijn beleid uiteengezet in de *Beleidsnotitie Water en Ruimte* (2013), terwijl verder van belang is het *Waterbeheerplan 2010-2015*.

Volgens de *Kaderrichtlijn Water* (KRW) moet er gebruik worden gemaakt van inrichtingsmaatregelen die zo min mogelijk afbreuk doen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater (slibfilters, infiltratiebermen, olieafscidders).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Toetsing van het bestemmingsplan aan het waterbeleid is onder te verdelen in de thema's waterkwantiteit en waterkwaliteit.

Waterkwantiteit:

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten. Het Waterschap Noorderzijlvest hanteert daarvoor normen, opgenomen in de *Beleidsnotitie Water en ruimte* (2013). Algemeen is bij toename van het verhard oppervlak compensatie nodig in de vorm van waterberging. Bij uitbreidingsplannen van < 10 ha geldt als vuistregel dat het extra te realiseren wateroppervlak gelijk is aan 10% van de toename van het verhard oppervlak. Op basis daarvan kan vervolgens de hoeveelheid waterberging in vierkante meters wateroppervlak worden vastgelegd. Daarbij dient de oppervlakte aan te dempen watergangen in de vorm van oppervlaktewater gecompenseerd te worden. Voor het overige mag de compensatie (tevens) gezocht worden in de vorm van wateropvang met vertraagde waterafvoer.

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om een woongebied te realiseren aan de oostzijde van Winsum. De omvang van het plangebied meet circa 3,5 hectare. Bij een verdere ontwikkeling richting de Potmaar ontstaat een plangebied van ruim 9.5 hectare en blijft daarmee beneden de 10 hectare. Dat betekent dat een toename van bebouwd/verhard oppervlak voor 10% gecompenseerd moet worden door oppervlaktewater. Dit is ook randvoorwaarde voor het nieuwe bestemmingsplan.

Bij het creëren van de benodigde berging onderscheidt het waterschap een driedeling die achtereenvolgens moet worden doorlopen:

1. de waterberging wordt binnen hetzelfde plangebied gerealiseerd;
2. de waterberging wordt binnen hetzelfde peilgebied gerealiseerd;
3. de waterberging wordt in een aanliggend, benedenstrooms peilgebied gerealiseerd.

Binnen dit plangebied wordt met de gekozen waterstructuur ruimschots voldaan aan de benodigde wateroppervlakte en kan voldaan worden aan de stap 1. Van het gebied als geheel gaat het om circa 15% aan te handhaven/verbreden oppervlaktewater in de vorm van in te passen kavelsloten en watergangen. Daarmee wordt aan de benodigde watercompensatie voldaan.

Kwalitatief

Bij de realisering van het rioleringsstelsel wordt rekening gehouden met de aanleg van een zogenaamd "gescheiden stelsel", overeenkomstig de wensen van het waterschap. Daarbij wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd. Eén en ander op grond van het waterbeleid van de gemeente Winsum.

Vooroverleg en Keur

Voor de uitvoering van werkzaamheden aan wateren zal van tevoren een ontheffing van de Keur van het Waterschap Noorderzijlvest worden aangevraagd. Over de mogelijkheden voor compensatie is vooroverleg gevoerd met het waterschap Noorderzijlvest.

5. 5. Bodem

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Dat geldt in het bijzonder voor gevoelige functies als het wonen. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Binnen het plangebied is reeds in het kader van het vorige bestemmingsplan bodemonderzoek uitgevoerd. De toelichting van het bestemmingsplan uit 2008 vermeldt op basis van een verkennend bodemonderzoek van 2007⁷⁾ dat alle boven- en ondergrond ter plaatse van de percelen (indicatief) kan als schone grond worden aangemerkt. Alleen de bovengrond ter plaatse van enkele percelen (E 3444, 2271 en 2272) is plaatselijk licht verontreinigd. Verder is aanbevolen om

⁷⁾ Verkennend bodemonderzoek Achter Lombok en De Brake te Winsum, projectnr.: 3-049-29-01, MUG Ingenieursbureau, april 2007.

in later stadium (voorafgaand aan het bouwrijp maken) de dammen en waterbodems van de watervoerende sloten te laten onderzoeken.

Sinds het vorige bodemonderzoek zijn er geen wezenlijke veranderingen in het grondgebruik opgetreden, zodat kan worden vastgesteld dat het bestemmingsplan op het onderdeel 'bodem' uitvoerbaar is. Wel zal mettertijd in het kader van de omgevingsvergunning nader bodemonderzoek moeten plaatsvinden; bij de verlening daarvan komt bij de planuitvoering de uitvoerbaarheid vanuit het aspect 'bodem' aan de orde. Eveneens zal voorafgaand aan het bouwrijp maken de kwaliteit van de waterbodems en de watervoerende sloten

5. 6. Geluid

Toetsingskader en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Uitgangspunt binnen een zone is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48dB. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het plangebied worden nieuwe geluidgevoelige functies voorzien in de vorm van woningen. Rond het plangebied liggen met de Trekweg naar Onderdendam en de Netlaan een tweetal ontsluitingswegen. Eerder akoestisch onderzoek in het kader van het vorige bestemmingsplan geeft aan dat bij relevante aannames de contour gevormd door de voorkeursgrenswaarde op 36,65 m komt te liggen. Omdat bronmaatregelen, gelet op het beloop van de weg en zijn functie, en maatregelen in het overdrachtsgebied (gelet op stedenbouwkundige en landschappelijke overwegingen, zie ook de in hoofdstuk 4 beschreven stedenbouwkundige opzet) niet gewenst of mogelijk zijn, is in het onderzoek een procedure hogere waarde aanbevolen. In de actuele situatie kan worden opgemerkt, dat de verkeersintensiteit op de Trekweg de afgelopen jaren iets is afgenomen. Elders in Winsum is sprake van een stabilisatie (GVVP, 2014). Ontwikkelingen in enerzijds de bevolking en anderzijds de economische crisis (met teruglopende automobiliteit en minder verkeersbewegingen) zijn waarschijnlijke oorzaken. Daarbij wordt het snelheidsregime op de wegen grenzend aan het plangebied 30 km/u. Een hogere waarde vaststellen is dan ook niet nodig.

Op straten binnen de bebouwde kom geldt, behalve voor hoofdtoegangswegen, een maximum snelheid van 30 km/u. Dit beleid heeft zijn grondslag in het gemeentelijk *Verkeers- en Vervoerplan* (2014). Voor de wegen die het plangebied gaan ontsluiten, geldt dat nu nog niet, maar bij realisering van het nieuwe woon-

gebied, is het de bedoeling, dat dit ook hier door verkeersmaatregelen (met aanpassing van de bebouwde komgrens) gaat gelden. De inzet is om hier door middel van plateaus verkeersgeleidende en snelheidsremmende maatregelen te nemen. Een nadere verkeerstechnische uitwerking volgt nog. Met het oog op het vorenstaande wordt het plan vanuit oogpunt van geluid uitvoerbaar geacht.

Binnen het plangebied zelf gaat het in hoofdzaak om bestemmingsverkeer. Zoals figuur 14 laat zien, is er tussen Trekweg en Netlaan een weg voorzien. Het noord-zuid beloop heeft betekenis in het stedenbouwkundig beeld. Er wordt nagegaan op welke tot een zodanige uitvoering kan worden gekomen, dat het verkeer - ook al is dat bestemmingsverkeer - een beperkte snelheid aanhoudt.

5. 7. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

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

Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt geen woningbouw mogelijk die boven de grens van de regeling "in betekenende mate" bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Overigens blijkt uit de Rapportages Luchtkwaliteit van de Provincie Groningen, dat met uitzondering van de gemeente Groningen er geen sprake is van overschrijding van luchtkwaliteitsnormen in het ommeland.

5. 8. Milieuzonering

Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinderdoor bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

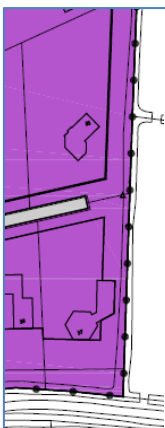
Rond het plangebied komen enkele bedrijven voor. In milieu planologische zin wordt de manege, ten oosten van het plangebied, in de brochure *Bedrijven en milieuzonering* getypeerd als een bedrijf waarvan een richtafstand van 50 m wordt aangehouden tot milieugevoelige functies als het wonen. De manege is in het huidige bestemmingsplan Buitengebied bestemd. Ten opzichte van dit bestemmingsplan ligt de manege op ruim voldoende afstand. In geval van de verdere oostelijke planontwikkeling zal bij het ontwerpen van de meest oostelijke bebouwingsvlakken met de richtafstand rekening kunnen worden gehouden.



Figuur 19. Fragment bestemmingsplan Buitengebied

Daarnaast grenst het plangebied aan de westzijde aan het bedrijventerrein Lombok. Volgens het huidige bestemmingsplan *Winsum-Dorp-2010* zijn daar lichte bedrijven toegestaan ten opzichte waarvan een richtafstand van 30 m in acht moet worden gehouden. Voor het terrein van de voormalige steenfabriek is evenwel een plan in voorbereiding (bestemmingsplan *Winsum-Dorp, Bobencoterrein*) om ook hier een woonbestemming op te leggen in combinatie met werken aan huis. Daarmee is voor dit deel geen sprake meer van milieuzones.

Daarmee blijft alleen de percelen aan de Lombok 35-37 over. De overwegende afstand is 10 m tot de plangrens (bij een bestaand bijgebouw 5,5 meter). In de feitelijke situatie is er overigens sprake van lichte bedrijvigheid: een architectenbureau en een groothandel van waaruit kleding worden verkocht.



Figuur 20. Fragment bestemmingsplan Winsum-Dorp

Ten opzichte van de richtafstand is een afstandsverkleining met een stap mogelijk (naar 10 meter) indien daar vanuit de concrete situatie aanleiding voor bestaat. Dit omdat in bijvoorbeeld de bestaande situatie van geen of van een geringe milieu-invloed sprake is. In de voorliggende situatie is daar, gelet op de lichte bedrijvigheid, sprake van. Daarmee kan onaanvaardbare hinder worden uitgesloten. Voorts ligt ter afscheiding tussen de beide plangebieden een watergang die apart is bestemd.

5. 9. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's, waarbij wordt gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving. Daarbij worden twee verschillende normen gehanteerd: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} per jaar als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde. Nieuwe ontwikkelingen binnen invloedsgebied, die een toename teweeg brengen van het groepsrisico, moeten worden verantwoord ten opzichte van deze oriënterende waarde. Door deze verantwoordingsplicht zal een bestuurlijke afweging en keuze worden gemaakt waarin de nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen tegen aspecten als risico's, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en economische belangen.

Op risicovolle inrichtingen is het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) van toepassing. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt de *Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*. In beide toetsingskaders zijn de bovengenoemde normen voor het PR en het GR verankerd.

Per 1 juli 2012 is de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen veranderd.

Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes* moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit besluit is per 1 april 2015 in werking getreden. Daarmee is de Circulaire Risiconormering komen te vervallen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maken bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als

grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten.

In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10⁻⁶ contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Provincies kunnen een eigen basisnet vastleggen; dat is ook binnen de provincie Groningen het geval.

Provinciaal Basisnet Groningen

Op 20 april 2010 heeft de Provincie Groningen een basisnet vastgesteld en opgenomen in de Omgevingsverordening. Op grond van dit beleid geldt dat langs verschillende rijks- en provinciale wegen PR 10⁻⁶-contouren zijn vastgelegd, waarbinnen geen kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast geldt langs deze wegen een zogenaamde plasbrandaandachtszone (PAG): een zone van 30 meter waarin geen objecten mogen worden geprojecteerd waar verminderd zelfredzame personen voorkomen (bijvoorbeeld scholen of verzorgingshuizen).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen of overige risicovolle inrichtingen. Buiten het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig die invloed hebben op het plangebied. Nieuwe Bevi-inrichtingen worden binnen het plangebied niet toegestaan; evenmin is dat het geval op het aangrenzende bedrijventerrein.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Binnen het plangebied zijn geen wegen, spoorlijnen of waterwegen aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt en ook ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een dergelijke spoorlijn of waterweg.

Op 3 juli 2007 is door GS het beleidskader *Veilig op weg, veiligheid rondom de weg* vastgesteld. Voor de provinciale wegen is het provinciaal basisnet Groningen opgesteld. Dit basisnet heeft voor de extra bescherming van minder zelfredzame personen, betrekking op een 30-meterzone rondom rijks- en spoorwegen. In artikel 4.17a van de provinciale verordening is het Provinciaal Basisnet Groningen opgenomen. Hierin staat aangegeven dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen binnen een zone van deze (spoor)wegen. Het plangebied ligt op ruime afstand van wegen waarvoor dit wel geldt.

5. 10. Kabels en leidingen

Toetsingskader en beleid

In planologische zin moeten in het bijzonder bestaande of nieuwe hoofdtransportleidingen in een bestemmingsplan worden bestemd met een zone waarbinnen bebouwing wordt uitgesloten in verband met onderhoud en ter voorkoming van gevaar. Ook kan het gewenst zijn om ter bescherming van leidingen beperkingen te stellen aan (diepe) grondbewerkingen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In en in de omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd door buis- of transportleidingen. Met nutsbedrijven wordt overlegd over verlegging/aanleg van leidingen.

5. 11. Aardbevingsbestendig bouwen

Bij de nieuwbouw zullen de mogelijkheden om aardbevingsbestendig te bouwen een belangrijk item vormen. De gemeente Winsum zet erop in, dat dat nieuwbouw conform de daarvoor ontwikkelde normen (op dit moment neergelegd in de Nederlandse Praktijkrichtlijn, de zogenoemde NPR) te laten bouwen. De richtlijn heeft als doel om bestaande en nieuwe gebouwen robuuster te maken tegen aardbevingen in aardbevingsgevoelige gebieden. Deze richtlijn heeft nog geen verplichtend karakter en zal naar verwachting worden opgenomen in het Bouwbesluit. Afdwingbaarheid van een dergelijke wijze van bouwen vindt dan ook niet primair via het bestemmingsplan plaats, maar in het kader van het Bouwbesluit.

6. JURIDISCHE REGELING

6. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de functies in het plangebied toegelicht en de ontwikkelingen daarbinnen, het programma voor de toekomst en de ruimtelijke uitgangspunten. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze geven aan voor welke doeleinden/functies de gronden zijn bestemd en regelen de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied. Voor de bestemmingsplankaart is de stedenbouwkundige visie, zoals in hoofdstuk 4 toegelicht, de basis. Daaraan is toegevoegd de wens om de nieuwe bouwblokken qua functie op flexibele wijze te kunnen invullen.

6. 2. Plangebied en fasering

Een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van Winsum-Dorp, Munster is een ontwikkeling in fasen. Zo'n uitgangspunt moet dan ook in het bestemmingsplan terugkomen. Dat krijgt vorm doordat begonnen wordt met de ontwikkeling aan de zijde die het dichtst bij het dorp ligt (Winsum-Dorp, Munster (Fase 1)). De drie percelen die daar liggen zijn als eerste fase te beschouwen en vormen het voorliggende plangebied. Bovendien kunnen deze kavels ook apart worden ontwikkeld, omdat ze ieder voor zich kunnen leiden tot een afgeronde opzet. Dit bestemmingsplan zal uitgebreid/gevolgd worden door een planologische regeling voor het gebied tot aan de Potmaar.

6. 3. Opzet in bestemmingen

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de *Wet ruimtelijke ordening* en het *Besluit ruimtelijke ordening*. Daarbij hoort een juridische regeling die is opgezet overeenkomstig de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)*. Deze standaard geeft bindende standaarden voor de opbouw van de planregels en de verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan is opgezet conform deze landelijke standaarden. Meer inhoudelijk is de regeling opgezet conform de elders in de gemeente toegepaste bestemmingen. Daarbij wordt opgemerkt dat in de bestemmingen de nodige flexibiliteit is opgenomen binnen een overigens geaccordeerde ruimtelijke hoofdopzet.

6. 4. Toelichting op de bestemmingen

Binnen het plangebied komen (in alfabetische volgorde) de volgende bestemmingen voor:

Verkeer-verblijfsgebied

Ter vertaling van de stedenbouwkundige opzet is de bestemming Verkeer-verblijfsgebied gelegd op de hoofdontsluiting die vanaf de Netlaan en de Trekweg het nieuwe woongebied ontsluit. Binnen de bestemming is tevens ruimte voor bijbehorende groenvoorzieningen, bermstroken en dergelijke. Vanaf deze hoofdontsluiting takken in westelijke richting woonstraten af die niet apart op de ver-

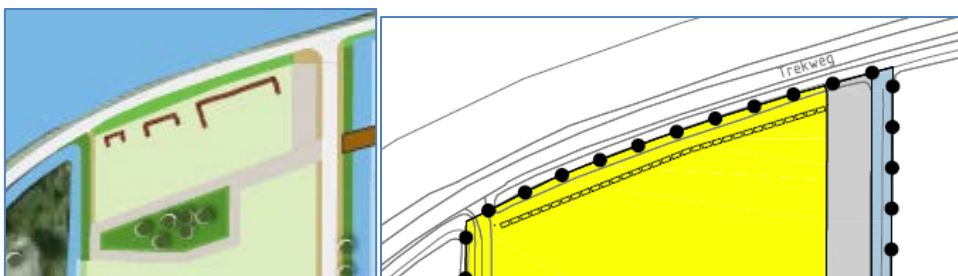
beelding (plankaart) zijn vastgelegd, maar binnen de bestemming Wonen kunnen worden aangelegd. Binnen de bestemming is ruimte voor verkeerskundig gewenste aanpassingen of maatregelen.

Water

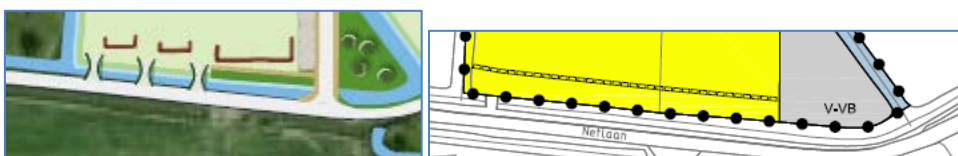
De waterstructuur bepaalt mede de ruimtelijke opzet van de uitbreiding. De stedenbouwkundige opzet laat dat zien. De waterlopen die noord-zuid en west-oost door het gebied lopen, zijn door middel van een aparte bestemming *Water* opgenomen. Naast een functie in de waterhuishouding en in de ruimtelijke opzet, zullen waterlopen ook een functie voor recreatief medegebruik krijgen. Met het oog daarop zijn ook steigers/vlonders langs de kavel mogelijk (per perceel één steiger/vlonder). Dit soort bouwwerken mag maximaal 50% van het aangrenzende perceel in beslag nemen. Bovendien moet de breedte van het aangrenzende water in elk geval zodanig zijn dat er voldoende doorvaarmogelijkheden is. De bestemming *Water* is verder ruim omschreven: ook groen en paden langs de waterlopen kunnen binnen deze bestemming worden aangelegd.

Wonen

Het toekomstige woongebied is onder de bestemming *Wonen* gebracht. Om recht te doen aan de uitgangspunten van een flexibele invulling (zie hoofdstuk 4.2.4.) is de bestemming ruim opgezet. Voor het overige kunnen (particuliere of collectieve) initiatieven worden ingepast en met name worden beoordeeld op de inpasbaarheid binnen de algehele structuur. Er zijn geen bouwvlakken aangegeven, zodat de positie van de woningen niet op voorhand vastligt. Wel is een kwalitatieve koppeling gelegd met het beeldkwaliteitplan, zodat met de intenties daaruit bij de planuitvoering rekening kan worden gehouden. Wel is langs de *Netlaan* en aan het *Winsumerdiep* door middel van een gevellijn aangegeven dat daarin de bebouwing moet worden geplaatst (of maximaal 3 meter daarachter). Nieuwbouw op deze locaties bepaalt het beeld en moet de structuur versterken.



Figuur 21. Rooilijn Winsumerdiep; vertaling op verbeelding



Figuur 22. Rooilijn Netlaan; vertaling op verbeelding

Het bestemmingsplan bevat alleen hoofdeisen aan de maatvoering. Zo bestaat er ruimte voor meerdere woningtypen, zowel vrijstaand of half-vrijstaand, alsook rijtjes bouw (tot maximaal zes aaneen). Er wordt in beginsel uitgegaan van woningen in een of twee bouwlagen met kap. De woonoppervlakte is niet voorgeschreven, zodat ruimte bestaat voor meer woonruimte op de begane grond; zo kan ingespeeld worden op een behoefte aan extra werk- of hobbyruimtes. Ook het levensloopbestendig kunnen bouwen van woningen en het bouwen van woningen voor senioren geeft de wens tot een groter woonprogramma op de begane grond.

Zoals hiervoor is aangegeven, wordt in beginsel uitgegaan van woningen die met een kap worden afgedekt. In de beeldbepalende zone langs het Winsumerdiep worden ook woningen toegestaan in 3 bouwlagen met een platte afdekking. Op de middelste delen bestaat ook ruimte voor andere woonvormen, waarbij ook woningen van een (al dan niet deels) van plat dak kunnen worden voorzien. Waar het bestemmingsplan de hoofdzaken regelt, wordt met het beeldkwaliteitplan op een goede kwalitatieve invulling gestuurd.

Vanwege de afstemming op het woonbeleid en ook met het oog op de regelgeving in de provinciale Omgevingsverordening is in de planregels een bepaling opgenomen over het maximale aantal woningen. Over het plangebied als geheel zal dit ten hoogste 60 bedragen. Het daadwerkelijke aantal zal sterk afhangen van de woningbehoefte op het moment van realisering. Dit aantal is gebaseerd op een redelijk dichte bebouwingsdichtheid en veronderstelt ook de realisering van rijen bouw (de Woonvisie houdt bijvoorbeeld rekening met een reservering van circa 20 woningen). Evenwel, een meer open bebouwingspatroon (met een programma van circa 40-45 woningen) is net zo goed mogelijk. De uiteindelijk te realiseren aantallen zullen in de woningbouwprogrammering worden verwerkt. Verder geldt voor de bijgebouwen de reguliere regeling binnen de gemeente, zoals die ook in andere recente bestemmingsplannen is toegepast. Zo geldt voor aan- en uitbouwen, alsmede voor bijgebouwen (welke ook buiten het bouwvlak aanwezig mogen zijn) een oppervlaktemaat van maximaal 50 m². Bij toepassing van een afwijkingbevoegdheid is een verruiming mogelijk, maar voor een goede verhouding tussen bebouwd en onbebouwd erf geldt dat ten hoogste 50% bebouwd mag zijn.

Op grond van het Besluit omgevingsrecht zijn er (vergunningvrij) mogelijkheden voor het verlenen van mantelzorg. Dit kan in de vorm van bijgebouwen, dan wel in de vorm van een functieverruiming op het perceel. (Bijlage II bij het Besluit Omgevingsrecht definieert huisvesting in verband met mantelzorg als *huisvesting in of bij een woning van een huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste een persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning*).

Opgemerkt wordt nog dat in stedenbouwkundig bepalende zones (aangegeven met gevellijnen langs de Trekweg en de Netlaan) er niet voor deze voorgevelrooilijnen mag worden gebouwd.

Verder is binnen de woonbestemmingen de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep mogelijk. Er is aangesloten bij de reguliere gemeentelijke regeling.

Een goede verhouding tot het aanwezige hoofdgebouw / beschikbare perceel blijft uitgangspunt.

Uitwerking woonbestemming

Voor de bestemming Wonen wordt gewerkt met bestemming die enerzijds de ruimtelijke hoofdstructuur door middel van bouwvlakken duidelijk maakt en waarbij anderzijds rekening wordt gehouden met de noodzakelijke flexibiliteit, gewenst om te kunnen inspelen op de actuele vraag. Bij het plan is een impressie gevoegd, die een beeld geeft van de mogelijke inrichting van het gebied, zie figuur 15.

Voor de regeling is van belang:

- Plaatsing van de woningen: bouwen in de rooilijnen (bepalend aan de noord- en zuidzijde, meer flexibel op de ontwikkelvelden). De wijze waarop de bestemming is gelegd, is de uitwerking van de stedenbouwkundige hoofdozet weergegeven op figuur 14 eerder in deze toelichting. Het stedenbouwkundig ontwerp en het onderliggende woonprogramma zijn onderlegger voor de planologische regeling. De verbeelding geeft rooilijnen aan waarmee de bepalende locatie wordt vastgelegd. Voor nieuw in te vullen gebieden is de nodige ruimte voor een flexibele invulling: afhankelijk van de concrete woningbehoefte kunnen woningtypen worden gerealiseerd. Het gaat om grondgebonden woningen in (maximaal) twee bouwlagen, afgedekt met kap c.q. verbijzonderde kapvorm. Daar waar de bestemming bewust globaal van opzet is en kan inspelen op een zich wijzigende woningmarkt, blijft de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt. Met name de samenhang in de nieuwbouwprojecten verdient de nodige aandacht. De bouwplannen worden fasegewijs en in samenhang ontwikkeld. Aansluitend op het bestemmingsplan zal ook op samenhangende beeldkwaliteit worden gelet. Waar het bestemmingsplan de ruimtelijke hoofdzaken vastlegt, worden de beeldkwaliteitseisen op grond van het beeldkwaliteitplan gesteld voor de welstandsbeoordeling.
- Typen en aantallen: het plan geeft de maximale aantallen woningen per bouwstrook aan; met name aan de planranden zijn vrijstaande of halfvrijstaande woningen het uitgangspunt.
- Hoofdvorm: maximaal twee bouwlagen, met kap c.q. verbijzonderde kapafdekking.

Net als bij de woonbestemming is ook voor de inrichting van de openbare ruimte gekozen voor een globale bestemming, die tegelijk ruimte biedt voor de gewenste inrichting. Die inrichting wordt bepaald door wat enerzijds stedenbouwkundig wenselijk is, anderzijds door wat technisch noodzakelijk is: bijvoorbeeld vanuit de gewenste profilering, de parkeercapaciteit, het gebruik maken van groen en water.

Detailhandel bij wonen

Om in te kunnen spelen op heersende ontwikkelingen om vanuit wonen (zeer) beperkte mate van detailhandel te kunnen aanbieden, bevatten de planregels de

ruimte om tot 10 m² ruimte te bieden voor kleinschalige verkoop. Met name bescheiden vormen van internethandel worden daarmee mogelijk gemaakt.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De locatie zoals die nu aan de orde is, is eerder (Dorpsvisie, bestemmingsplan Winsum-Oost, 2008) reeds als woningbouwlocatie aangegeven, als onderdeel van een planmatige ontwikkeling aan die zijde van Winsum.

In het licht van de huidige woningmarktsituatie en de bijgevolg veel lagere taakstelling in het kader van de regiovisie Groningen-Assen, is de oostelijke ontwikkeling van Winsum thans beperkt tot het gebied tussen de huidige dorpsrand en de Potmaar. In de recent vastgestelde *Woonvisie "Winsum heeft het"* en de *Structuurvisie Winsum* is die ontwikkeling ook meegenomen.

Meer toegespitst op dit plangebied heeft in 2012 informatie aan bewoners en betrokkenen plaats gehad. Suggesties en voorstellen zijn voor zover mogelijk ingepast. Daarop volgend heeft de gemeenteraad in maart 2015 de Gebiedsvisie Winsum-Oost vastgesteld.

Naast deze planvorming worden over de vertaling in het ontwerpbestemmingsplan de gebruikelijke inspraakmogelijkheden geboden. In het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg volgens artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp van dit bestemmingsplan voorgelegd aan Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest. Beide instanties hebben instemmend op het bestemmingsplan gereageerd.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Aangaande de economische uitvoerbaarheid zijn de volgende aspecten van belang.

Ten behoeve van de planontwikkeling zijn de gronden binnen het plangebied geheel aangekocht. Er is/wordt een exploitatieberekening gemaakt, waarin de grondkosten zijn opgenomen, zoals de (grond)aankopen, de kosten van het bouwen woonrijp maken, de planontwikkelings- en procedure kosten, alsmede geraamde opbrengsten en de rentecomponenten. De kosten van het plan worden grotendeels gedekt door inkomsten vanwege de planontwikkeling. In de exploitatieopzet wordt rekening gehouden met een gefaseerde uitvoering. De resultaten worden in samengevatte vorm toegevoegd. Op grond hiervan wordt de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

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 anderszins is verzekerd, het bepalen

van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels omtrent werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

In de situatie van het plangebied van de nieuwe ontwikkeling aan de oostzijde van het dorp wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. De gronden zijn inmiddels door de gemeente verworven. De gemeente zet erop in om bij de planuitwerking nadere afspraken met ontwikkelende partijen te maken.

===