

Gemeente Winsum

**Bestemmingsplan
Winsum-Dorp, De Tirrel**



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**bestemmingsplan Winsum-Dorp, De Tirrel
Gemeente Winsum**

CODE 20160772 /24-04-18

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Achtergrond	1
1. 3. Ligging plangebied	2
1. 4. Vigerend plan	2
1. 5. Leeswijzer	3
2. BELEIDSKADER	5
2. 1. Rijksbeleid	5
2. 2. Provinciaal beleid	7
2. 3. Gemeentelijk beleid	8
2. 4. Overige	11
3. OMGEVINGSASPECTEN	13
3. 1. Bedrijven en milieuzonering	13
3. 2. Geluid	13
3. 3. Bodem	15
3. 4. Luchtkwaliteit	16
3. 5. Externe veiligheid	16
3. 6. Ecologie	17
3. 7. Water	19
3. 8. Archeologie en cultuurhistorie	21
3. 9. Aardbevingsbestendig bouwen	23
3. 10. Kabels en leidingen	23
4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN	24
4. 1. Context	24
4. 2. Programma van eisen	25
4. 3. Analyse locatie	26
4. 4. Randvoorwaarden ruimtelijke ontwikkeling	27
4. 5. Ruimtelijke concepten	27
4. 6. Kleinschalig wonen aan noordzijde	29
4. 7. Parkeren	30
4. 8. Duurzaamheidsaspecten	31
5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	32
5. 1. Het juridisch systeem	32
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	32

6. UITVOERBAARHEID	35
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	36

BIJLAGEN

Bijlage 1	Haalbaarheidsonderzoek Winsum 0-110 (16 juni 2016)
Bijlage 2	Quick scan flora en faunawet
Bijlage 3	Verkennend akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï
Bijlage 4	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5	Wateradvies
Bijlage 6	Memo parkeerbalans (3 april 2018)
Bijlage 7	Werkboek de Tirrel (14 september 2017)
Bijlage 8	Stedenbouwkundig kader de Tirrel d.d. 27-02-18
Bijlage: 9	Memo Verkeersstromen en verkeersbelastingen 31-01-18
Bijlage:10	Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Meeden in Winsum bestaan plannen voor het bouwen van een kindcentrum, gecombineerd met een centraal voorzieningengebouw ten behoeve van verpleeghuis De Twaalf Hoven. Het nieuwe gebouw zal het gezamenlijke nieuwe onderkomen vormen voor een aantal basisscholen (twee) in de kern Winsum, ruimtes voor kinderopvang en andere kindvoorzieningen. Onderdeel van het geheel vormt tevens een nieuwe sporthal, ter vervanging van de sporthal Ripperdahal, gelegen aan de westzijde van Winsum. Ook is het de bedoeling om in het gebouw een aantal zorgvoorzieningen onder te brengen, mede als vervanging van het huidige verpleeghuis De Twaalf Hoven. De onderdelen 'revalidatie' en 'dagbesteding' worden hier eveneens in ondergebracht. Het plan moet echter zodanig flexibel zijn dat de beide functies (het kindcentrum en het voorzieningengebouw van de Twaalf Hoven) ook apart op de locatie kunnen worden gehuisvest. Tevens zullen de drie reeds gerealiseerde woon-zorgappartementen worden uitgebreid met één of meerdere nieuwe woonblokken. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Er wordt daarom een nieuw juridisch-planologisch kader opgesteld om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1. 2. Achtergrond

In het oosten van Winsum staat het verpleeghuis De Twaalf Hoven. Omdat het gebouw niet meer aan de huidige eisen van de moderne zorg en verpleging voldoet, is besloten het geheel gefaseerd te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Hierbij vindt een herontwikkeling van de gehele locatie plaats. De eerste twee fases van de herontwikkeling is reeds gerealiseerd. Dit betreft de bouw van drie woongebouwen met in ieder gebouw 32 wooneenheden voor beschermd wonen en bijbehorende gemeenschappelijke ruimtes.

In maart 2016 is het idee ontstaan om tot een samenwerking te komen tussen het kindcentrum en de nieuwbouw van de Twaalf Hoven, mogelijk leidend tot één gebouw, dan wel gebouwencomplex. Schoolbesturen, het bestuur van De Hoven en het gemeentebestuur voeren hierover overleg.

Stichting De Hoven, de schoolbesturen VCPO Noord-Groningen en Lauwers en Eems willen onderzoeken of het mogelijk is om zo'n 450 leerlingen van twee basisscholen samen onder één dak te brengen op één plek in Winsum en deze te integreren met de huisvesting en dagbesteding van kwetsbare ouderen met dementie en mensen die bij De Hoven revalideren, overige kindvoorzieningen en het binnensport-verenigingsleven van Winsum. Het gaat om de basisscholen de Piramiden en de Tiggeldobbe, het verpleeghuis de Twaalf Hoven als onderdeel van Stichting de Hoven en de gebruikers van de huidige (verouderde) Ripperdahal. Het betreft hier een uniek project.

Uniek qua concept: er staat in Noord-Nederland nog geen zorg- en woonvorm die zo maximaal is geïntegreerd met een primaire onderwijsvoorziening. En ook uniek omdat hier scholen samen gaan optrekken in één gebouw met gezamenlijke opvang en ondersteunende voorzieningen.

Naamgeving plangebied

Voor de naamgeving van het project heeft de gemeente een beroep gedaan op alle Winsumers. Via een prijsvraag kon iedereen een passende naam voor de nieuwe plek bedenken. Vervolgens heeft een deskundige jury uit alle inzendingen twee namen gekozen, waarvan de naam 'De Tirrel' favoriet bleek te zijn.

Tirrel is een Gronings woord. Het betekent 'slim levende', oftewel erg levendig. Deze betekenis past bij de visie en filosofie achter het project. Een levendige plek in de wijk waar iedereen altijd terecht kan. Kinderen houden ouderen actief, ouderen houden kinderen betrokken. De jury heeft deze naam laten natrekken bij de streektaalfunctionaris en Het Huis van de Groninger Cultuur. Ook zij deelden de mening dat dit een mooie naam is voor het toekomstige gebouw.

1. 3. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de Meeden en ten zuiden van de Lombok, en wordt aan drie zijden omringd met woonbebouwing. Aan de oostzijde grenst het gebied aan onbebouwde percelen, behorende tot het buitengebied van Winsum.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied en directe omgeving (bron: gemeente Winsum)

1. 4. Vigerend plan

Het plangebied behoort tot het bestemmingsplan Winsum- Dorp (vastgesteld 29-09 2010). Het verpleegtehuis De Twaalf Hoven is onder de bestemming 'Wonen- Wooncentrum' gebracht. Toegestaan zijn gebouwen ten behoeve van een woon-/zorgcentrum voor beschermd wonen, in combinatie met zorg gerelateerde en maatschappelijke voorzieningen. Ten behoeve van het gebouw is een bouwvlak opgenomen.

Het gezondheidscentrum en de fysiotherapiepraktijk zijn onder de bestemming 'Maatschappelijk – 1' gebracht. Naast sociaal-medische doeleinden zijn hier ook educatieve en informatieve doeleinden en kinderopvang, religieuze doeleinden en museale doeleinden toegestaan. De waterlopen rondom het gebied zijn onder de bestemming 'Water' gebracht. De overige gronden binnen het plangebied zijn inbestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. Ten behoeve van de realisatie van twee van de drie woon-zorg-appartementen in het noord-oostelijke gedeelte van het plangebied is in december 2010 een projectbesluit vastgesteld. Voor het derde complex met zorgwoningen is in juni 2013 een omgevingsvergunning verleend. Het oprichten van gebouwen ten behoeve wonen, onderwijs, sport en zorg is binnen de vigerende bestemming 'Wonen-Woonzorgcentrum' en 'Groen' niet toegestaan. De ontwikkeling kan op basis van het geldende bestemmingsplan niet worden gerealiseerd.



Figuur 2. Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan

1. 5. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten.

In hoofdstuk 3 wordt hierop ingegaan. Hoofdstuk 4 gaat in op de ruimtelijke-functionele uitgangspunten voor de voorgestane ontwikkeling. In dit hoofdstuk komen onder andere de locatiekeuze, het programma van eisen en de stedenbouwkundige opzet aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen. Hoofdstuk 6 tenslotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid.

2. BELEIDSKADER

Binnen het rijksbeleid zijn de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de Ladder voor Duurzame verstedelijking en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening van belang.

2. 1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op nationale belangen dan voorheen. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen van de onderscheiden rijksbelangen. De structuurvisie is via regels verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Deze geeft voor het plangebied geen direct bindende regels.

2.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de SVIR uit van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De "Ladder voor duurzame verstedelijking" is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Deze Ladder is bedoeld om zuinig om te gaan met de beschikbare ruimte, de behoefte goed in beeld te brengen en deze regionaal af te wegen.

Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden waarbij een nieuwe Laddersystematiek gaat gelden. De ladder bestaat uit de volgende twee treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Deze Ladder is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De definitie hiervan is weergegeven in artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Onder 'andere stedelijke voorzieningen' vallen sociale en culturele voorzieningen en voorzieningen in het onderwijs. De Ladder is dus van toepassing op het realiseren van de nieuwe multimaatschappelijke accommodatie, zeker voor zover deze

buiten het aangewezen “bestaand bebouwd gebied” zou vallen. Overigens valt het plangebied voor de voorgenomen ontwikkeling binnen het aangewezen “bestaand bebouwd gebied”.

Ad a:

In het Integraal Huisvestingsplan primair onderwijs (IHP, zie ook paragraaf 2.3.3) van 2010 is reeds geconstateerd dat door het toenemende financiële aandeel van de onderwijshuisvesting in de budgetten van zowel gemeente als schoolbesturen en door de daling van deze budgetten, het handhaven van de huidige (gebouwen) in het primair onderwijs niet verantwoord is. Dit gaat ten koste van de onderwijskundige kwaliteit en de kwaliteit van de gebouwen. Omdat er kansen gezien worden voor de realisatie van een kindcentrum in o.a. Winsum zet de gemeente in op nieuwe schoolgebouwen in dit dorp en bevat dit IHP een haalbaarheidsrapportage voor een kindcentrum in Winsum. Uit de haalbaarheidsrapportage blijkt dat er perspectief is om in Winsum op de locatie van De Twaalf Hoven een kindcentrum te realiseren. Gelet op demografische ontwikkelingen (met een geleidelijk afnemende bevolking en een verandering van de bevolkingssamenstelling) is besloten tot het onderbrengen van twee basisscholen in één nieuwe school. Met het realiseren van het kindcentrum worden daarmee de gebouwen van de basisscholen de Piramiden en de Tiggeldobbe vervangen. Het is de bedoeling er een veilige, gevarieerde en aantrekkelijke ontmoetingsplek van te maken en door toevoeging van andere voorzieningen het gebouw ook geschikt te maken voor andere activiteiten, zoals bijvoorbeeld kinderopvang, peuterspeelzaal, sport en sociaal-culturele activiteiten. Ten behoeve van de nieuwbouw is in het gevolgde proces een locatie-afweging gedaan. De locatie De Twaalf Hoven is als meest geschikte locatie aangewezen.

Veranderingen in de vraag naar zorg hebben ertoe geleid dat de huidige huisvesting van de Twaalf Hoven niet langer toekomstbestendig is. De komende jaren ligt er dan ook een belangrijke transformatieopgave voor (een deel van) het Twaalf Hoventerrein. De gemeente wil op het Twaalf Hoventerrein zorgvoorzieningen de komende jaren de ruimte geven om in Winsum nieuwe (woon)zorgconcepten te ontwikkelen van regionaal en sectoraal onderscheidend niveau.

Op grond van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling -zowel voor het kindcentrum als voor de zorgvoorzieningen als vervanging van het huidige verpleeghuis De Twaalf Hoven- voorziet in een actuele behoefte.

Ad b:

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling vindt plaats binnen het aangewezen “bestaand bebouwd gebied”.

De voorgenomen ontwikkeling op de locatie van de Twaalf Hoven vindt in hoofdzaak plaats door herstructurering en transformatie, waarbij het bestaande verpleegtehuis is z'n geheel gesloopt wordt en vervangen wordt door een multimaatschappelijke accommodatie.

Uit het bovenstaande blijkt dat er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2. 2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Uit deze Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, omdat de provincie het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van de provincie, wil behouden en versterken. Dit in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Er wordt gericht beleid gevoerd op de leefbaarheid: van de kleine dorpen tot de stedelijke kernen. Met een aantrekkelijke leefomgeving, snel internet en goede bereikbaarheid moeten zowel de stedelijke kernen als de dorpen leefbaar blijven. Veel aandacht wordt gegeven aan dorpen en de bereikbaarheid van voorzieningen. De provincie ondersteunt en biedt veel ruimte aan ontwikkelingen van onderop om de leefbaarheid en sociale cohesie in de provincie te versterken. Deze complexe vraagstukken, in de dorpen en de steden, vragen om maatwerk: een gezamenlijke aanpak van gemeenten, woningbouwcorporaties, diverse andere organisaties en burgers. Bij de stedelijke kernen richt de provincie zich op het in stand houden en versterken van de sterke regionale functie van deze kernen.

De opgave Groei en krimp richt zich op verschillende sporen, waaronder het herstructureren en samen met diverse organisaties doen van ruimtelijke ingrepen om de toegankelijkheid van de voorzieningen te vergroten en het ondersteunen van leefbaarheidsinitiatieven in de hele provincie.

2.2.2. Omgevingsverordening provincie Groningen 2016

Ter uitvoering van het beleid uit het POP hebben Provinciale Staten op 1 juni 2016 de provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. De verordening bevat onder meer algemene regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau. Dat betekent dat gemeenten zich bij het opstellen van (nieuwe) bestemmingsplannen moeten houden aan de bij de provinciale verordening gestelde regels.

De verordening biedt geen concrete aanknopingspunten voor de voorgenomen planontwikkeling. Het provinciaal beleid levert geen belemmeringen op voor het realiseren van de multimaatschappelijke accommodatie De Tirrel.

2. 3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Winsum

In de Structuurvisie Winsum, door de gemeenteraad vastgesteld in 2014, worden de ruimtelijke en programmatische kaders uiteengezet voor sectoraal beleid, zoals voor economie, onderwijs en wonen. De afgelopen jaren, zo wordt geconstateerd, hebben er grote veranderingen plaatsgevonden in het maatschappelijk krachtenveld. De rol en positie van de gemeente, woningbouwcorporaties, bewoners en maatschappelijke organisaties is anders dan die van een paar jaar geleden. De structuurvisie merkt op dat voor de gemeente het motto is verschoven van 'zorgen voor' naar 'zorgen dat'. Dit houdt in dat de gemeente niet langer zelf het voortouw neemt, maar voorwaarden wil scheppen waarbinnen de gemeente en andere partijen gezamenlijk optrekken. De structuurvisie heeft als doel om onze toekomstige rol te verduidelijken.

In de structuurvisie wordt verder geconstateerd, dat de gemeente Winsum over een regionaal onderscheidend voorzieningenniveau beschikt. De gemeente blijft inzetten op een breed aanbod aan kwalitatief goede voorzieningen bereikbaar is voor al haar bewoners en haar burens. De ambitie die uit de Structuurvisie Winsum spreekt is om op 'slimme' plekken kwalitatief goede voorzieningen te concentreren. Aantrekkelijke dorpen met een helder profiel is daarbij de ambitie.

Winsum is met circa 7.500 inwoners het hoofd- en voorzieningencentrum van de gemeente en daarmee de schakelkern. Hier bevinden zich de meeste voorzieningen op het gebied van zorg, basis- en voortgezet onderwijs, sport, detailhandel en werkgelegenheid. In combinatie met haar centrale ligging en goede, multimodale bereikbaarheid heeft de kern een belangrijke lokale en regionale zorgfunctie. De kern is goed bereikbaar door haar centrale ligging op de vervoersbundel. Winsum is hét centrumdorp van de gemeente en heeft een regionaal verzorgende functie.

Nieuwe woon(zorg)concepten

Veranderingen in de vraag naar zorg hebben ertoe geleid dat de huidige huisvesting van de Twaalf Hoven niet langer toekomstbestendig is.

De komende jaren ligt er dan ook een belangrijke transformatieopgave voor (een deel van) het Twaalf Hoventerrein. De gemeente wil op het Twaalf Hoventerrein zorgvoorzieningen de komende jaren de ruimte geven om in Winsum nieuwe (woon)zorgconcepten te ontwikkelen van regionaal en sectoraal onderscheidend niveau. De gemeente wil wonen en zorg dicht bij elkaar brengen door het Twaalf Hoventerrein zich in aanvulling op de bestaande zorg verder te laten profileren als ontwikkellocatie voor anderhalve-lijns zorg. Tevens zullen hier, passend binnen het profiel van de Twaalf Hoven nieuwe combinaties ontwikkeld kunnen worden met zorgwoningen en/of onderwijs (kindcentrum).

Gezondheids- en zorgvoorzieningen concentreren zich eveneens in Winsum. Voor mensen met intensieve zorg biedt de kern een goed en regionaal aanbod aan intramurale plaatsen, maar ook nieuwe woonzorgwoningen en woon/-. Er is (in samenwerking met de Twaalf Hoven) invulling gegeven aan het principe van ‘anderhalve-lijns-zorg’ en in de woonbuurten is zorg nooit ver van huis.

Haalbaarheid Brede scholen

Bij ‘Beleid, acties en projecten’ staat in de structuurvisie vermeld dat de teruglopende onderhoudsstaat van bestaande schoolgebouwen in combinatie met de afname van het aantal leerlingen voor de gemeente aanleiding is om de haalbaarheid van Brede Scholen in de kernen Winsum en Baflo te onderzoeken.

Dit bestemmingsplan voor de multimaatschappelijke accommodatie De Tirrel sluit goed aan op het beleid van de structuurvisie.

2.3.2. Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Winsum

Het gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Winsum bevat het verkeerskundig beleid van de gemeente Winsum voor de periode 2014 – 2024. De algemene doelstelling luidt: “De gemeente Winsum wil goed bereikbaar zijn en werkt aan een veilig, toekomstbestendig en goed functionerend verkeerssysteem, met aandacht voor alle modaliteiten.” Om dit te realiseren zal in de komende 10 jaar in Winsum verder worden ingespeeld op bereikbaarheid voor de automobilist, openbaar vervoer reiziger en fietser. Deze bereikbaarheid mag niet ten koste gaan van de verkeersveiligheid en leefbaarheid binnen de gemeente. Een leefbaarheid die daarbij toekomstig wordt verbeterd met stimulering van Duurzame Mobiliteit.

2.3.3. Integraal Huisvestingsplan primair onderwijs

De gemeenteraad heeft op 26 februari 2013 besloten het Integraal Huisvestingsplan (IHP) uit 2010 te actualiseren en een onderzoek te laten uitvoeren naar de haalbaarheid van een kindcentrum in Winsum en voor Baflo in combinatie met Rasquert. Het IHP van december 2013 betreft een actualisatie van het IHP uit 2010. Opvallend is dat het leerlingaantal fors sterker daalt dan in 2010 is voorzien. Voor de kern Winsum bedraagt de daling ongeveer 26%. Minder leerlingen betekent een afname van de ruimtebehoefte in scholen. De daling geeft dan ook aanleiding tot het nadenken over het verminderen van het aantal schoolgebouwen.

Op 26 februari 2013 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven de haalbaarheid van een kindcentrum in Winsum en een kindcentrum voor Baflo en Rasquert samen, te onderzoeken. Dit haalbaarheidsonderzoek maakt tevens onderdeel uit van dit IHP.

In het IHP worden de kaders vastgelegd waarbinnen vorm en inhoud wordt gegeven aan de realisering, het onderhoud en het gebruik van onderwijsgebouwen. De jaarlijkse aanvragen van de schoolbesturen worden verwerkt in een jaarprogramma.

Op basis van de door de gemeenteraad in de begroting beschikbaar gestelde middelen kan het jaarprogramma worden uitgevoerd. Hierbij is het vigerende IHP leidend voor de besluitvorming.

In het IHP van 2010 is geconstateerd dat door het toenemende financiële aandeel van de onderwijshuisvesting in de budgetten van zowel gemeente als schoolbesturen en door de daling van deze budgetten, het handhaven van de huidige (gebouwen) in het primair onderwijs niet verantwoord is. Dit gaat ten koste van de onderwijskundige kwaliteit en de kwaliteit van de gebouwen. Omdat er kansen gezien worden voor de realisatie van een kindcentrum in Baflo/Rasquert en Winsum zet de gemeente in op nieuwe schoolgebouwen in deze dorpen en bevat dit IHP een haalbaarheidsrapportage voor een kindcentrum in Baflo en Rasquert samen en een kindcentrum in Winsum.

In Winsum zijn twee locaties beoordeeld voor een nieuwe kindcentrum: De Twaalf Hoven en de Borgschool. De Twaalf Hoven scoort zeer goed op: ruimtelijke inpassing, verkeer en maatschappelijk draagvlak. Een kindcentrum op de locatie van De Twaalf Hoven kan een goede ruimtelijke invulling zijn van de ruimte die ontstaat door de sloop/nieuwbouw van De Twaalf Hoven. Tevens is op deze locatie een kindcentrum in een groene setting mogelijk. De ligging ten opzichte van de leerlingen is centraal in het dorp; ook op dit moment bevinden de meeste scholen zich rond deze locatie. Voor het schoolverkeer zijn de veranderingen in dit model dan ook beperkt en biedt de aantakking vanaf de Meeden en de Lombok, welke laatste in verband met de toekomstige ontwikkeling van Winsum-Oost zal worden opgewaarderd. De locatie De Twaalf Hoven heeft verder potenties voor goede combinatie-mogelijkheden met zowel De Twaalf Hoven als de zuidelijk gelegen gezondheidsfuncties. Het maatschappelijk draagvlak voor deze locatie lijkt groot. Het perspectief is er om in Winsum op de locatie van De Twaalf Hoven een kindcentrum te realiseren. De invulling van het concept van een kindcentrum, de aanvullende functies, de samenwerking met borging van identiteit en behoud van het kleinschalige dorpse karakter vergen een verdere uitwerking.

2.3.4. Gebiedsvisie Winsum – Oost

Met de uitbreiding van de kern Winsum door de woningbouwlocatie Winsum-Munster verandert de ruimtelijke structuur van de hele oostelijke dorpsrand. Op verschillende locaties in de nabije omgeving liggen kansen voor (her)ontwikkeling. Gezien deze situatie is besloten een gebiedsvisie op te stellen zodat de zeer uiteenlopende ontwikkelingen integraal worden bekeken. De gebiedsvisie gaat uit van de kansen voor de verbetering en ontwikkeling van de ruimtelijke structuur aan de oostzijde van Winsum.

De gebiedsvisie bevat ook een visie ontwikkeld voor De Twaalf Hoven. Deze potentiële ontwikkellocatie heeft een eigen ontwikkeldynamiek. Hierbij is het behouden van de parkachtige sfeer van belang en een meer open relatie (zowel in zicht als in verbindingen) met de omgeving. Als uitgangspunten worden genoemd:

- visie Twaalf Hoven als uitgangspunt;
- wonen en zorggeïntegreerde functies;
- maatschappelijke voorzieningen en onderwijs;
- bebouwingsdichtheid extensief;
- delen van het gebied worden onderdeel van de openbare groenstructuur, met name de route in oostwest richting;
- ontwerpogave: losse gebouwen in een groene parkachtige setting;
- zichtrelaties in oostelijke richting.

2. 4. Overige

2.4.1. Zorg- en gebiedsvisie De Twaalf Hoven Winsum

Deze visie (maart 2013) schetst de ambitie voor een modern regionaal centrum voor ouderenzorg. Gekeken is naar de actuele ontwikkelingen en naar de toekomst. Het perspectief is een cluster voor wonen met voorzieningen op het gebied van zorg en gezondheid in een fraaie parkachtige omgeving. Een belangrijk deel van de zorg in Winsum wordt geleverd in en vanuit verpleeghuis De Twaalf Hoven. Daar helpt De Hoven ouderen zo veel mogelijk door te gaan met het leven dat zij gewend zijn. Om dat te kunnen blijven doen wil De Hoven nieuw bouwen ter vervanging van de bestaande bouw.

Er is een transitie zichtbaar van de langdurige zorg voor de relatief gezonde oudere, naar korte intensieve verzorging en verzorgd wonen op maat. Deze transitie wordt nog eens versterkt door het Rijksbeleid, waarin sterker wordt ingezet op het scheiden van wonen en zorg. De vraag naar verzorgd wonen zal toenemen. De Hoven en de gemeente Winsum geven door herontwikkeling van het zorgcomplex invulling aan deze trends in de zorg. De voorzieningen voor de korte intensieve zorg concentreren zich in een medisch centrum. In plaats van een traditioneel aaneengeschaald zorgcomplex is er ruimte voor kleinschalig wonen.

Nieuwe concepten in de zorg

De Twaalf Hoven geeft op hun terrein invulling aan twee nieuwe concepten in de zorg: 'verzorgd wonen op maat' en 'korte intensieve verzorging'.

Verzorgd wonen

Verzorgd wonen op maat betekent voor De Twaalf Hoven woningen voor twee doelgroepen. 'Groen verzorgd wonen' zijn voor ouderen geschikte, ruime, gelijkvloerse appartementen van hoge kwaliteit in een parkachtige omgeving.

Het concept 'groen verzorgd wonen' is gericht op de doelgroep (jonge) ouderen, al dan niet zorgbehoevend, met een voorkeur voor wandelen en verblijf in de directe omgeving. Deze doelgroep ervaart de aanwezigheid van zorgvoorzieningen op korte afstand als een plus. Kleinschalig wonen is een nieuwe vorm van begeleid wonen voor cliënten met lichamelijke klachten of een psychogeriatrische aandoening.

Hiervoor zijn de Allershoff en Tiggelborg inmiddels in gebruik genomen en een derde gebouw voor kleinschalig wonen wordt ontwikkeld (*inmiddels gerealiseerd*).

Korte intensieve verzorging

Korte intensieve verzorging betekent kortdurige verpleging na ziekenhuisopname. Dit is niet alleen gewenst bij ouderen, dit kan worden aangeboden voor alle leeftijden. Ook de opkomst van de 1,5 lijnse zorg: de scheiding van de gespecialiseerde zorg in de grotere ziekenhuizen en kleinere ingrepen in de regio, betekent een kanteling in het bestaande aanbod van de zorg. Deze vorm van korte intensieve zorg zal plaatsvinden in het 'zorgcentrum'.

Gebiedsvisie

In de gebiedsvisie wordt ingezet op het optimaal benutten van de ruimtelijke en functionele relatie met de omgeving. Dit betekent dat het groene karakter wordt versterkt doordat de Twaalf Hoven wordt ingericht als parkachtig gebied. Het park wordt gebruikt door iedereen. Fiets- en wandelpaden maken het park optimaal toegankelijk. Inspiratie wordt gehaald uit het verleden. Centraal door het park loopt een verbindingssas vanuit Ripperda. Langs deze lijn wordt gestreefd naar een diverse beleving. Alle onderdelen van het park en de gebouwen zijn zichtbaar vanaf deze lijn. De situering en plaatsbepaling van de gebouwen benadrukken de markante punten in het gebied.

Zorgvisie

De Hoven wil inspelen op zorg in de regio en zodanig zorg verlenen dat ouderen door kunnen gaan met leven zoals ze gewend zijn. De vraag naar extramurale zorg neemt toe. De Hoven zet zich in voor een kwaliteitsslag in de intramurale zorg en wil zich verder ontwikkelen richting de extramurale zorg. Dit betekent:

- Een regionaal centrum dat zorg in de regio verzorgt.
- Vervanging bestaande panden: voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd.
- Naast de twee recente gebouwen voor ouderen met psychogeriatrische klachten nog een derde gebouw voor kleinschalig wonen (*inmiddels gerealiseerd*).
- Nieuwbouw ten behoeve van de afdeling somatiek en een kenniscentrum in een borgachtig gebouw.
- Mogelijkheid onderzoeken voor anderhalflijnse zorg in samenwerking met UMCG en Martini ziekenhuis.

3. OMGEVINGSASPECTEN

3. 1. Bedrijven en milieuzonering

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

Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Lombok. Hier zijn lichte bedrijven tot en met categorie 2 uit de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering (2009)" toegestaan. Het betreft over het algemeen een combinatie van wonen-werken. Voor dergelijke bedrijvigheid dient een richtafstand van 30 meter aangehouden te worden. De nieuwe bebouwing ligt verder dan 30 meter van de bedrijvigheid af.

Op basis van de brochure heeft een basisschool milieucategorie 2. Voor een basisschool geldt een richtafstand van minimaal 30 meter tot aan milieugevoelige functies. Bij de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening moet stemgeluid afkomstig van een schoolplein of bij een kinderdagverblijf worden meegenomen in de akoestische afweging. Zie verder paragraaf 'geluid'.

De nieuw te realiseren functies bieden geen belemmeringen voor omliggende functies. Er zijn vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen.

3. 2. Geluid

3.2.1. Verkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke (spoor)weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en nietgeluidsgevoelige functies anderzijds.

Het huidige verpleegtehuis De Twaalf Hoven ligt aan de Meeden. Voor deze weg geldt een 30-kilometer/uur regime. Dit houdt in dat er vanwege de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaai geen zoneplicht aanwezig is en daarvoor geen bijbehorend onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Daarnaast ligt de voorgestane ontwikkeling op grote afstand van de Meeden, zodanig dat verkeershinder van deze weg niet aan de orde is.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt De Lombok. Deze weg sluit oostelijk aan op de Netlaan die vervolgens overgaat in de Munsterweg, een weg met een beperkt ontsluitende functie (ten behoeve van het landelijk gebied ten oosten van Winsum).

Ook voor De Lombok geldt een 30-kilometer/uur regime zodat er vanwege de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaai geen zoneplicht aanwezig is. Voor het nieuw te realiseren woonblok of de nieuw te realiseren woonblokken voor kleinschalig wonen in het noord-westen van het plangebied zal bovendien dezelfde afstand tot deze weg aanhouden worden als de drie reeds gerealiseerde woonblokken. Het centrale voorzieningengebouw c.q. de multimaatschappelijke accommodatie bevindt zich op grotere afstand van De Lombok.

3.2.2. Spoorweglawaai

Het plangebied ligt op meer dan 300 meter afstand van de spoorlijn die door Winsum loopt. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek voor dit aspect is niet noodzakelijk.

3.2.3. Inrichtingslawaai

Bij de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening moet stemgeluid afkomstig van een schoolplein of bij een kinderdagverblijf worden meegenomen in de akoestische afweging. In het kader van het Activiteitenbesluit wordt menselijk stemgeluid op schoolpleinen bij primair onderwijs en bij een kinderdagverblijf vanaf 1 januari 2010 buiten beschouwing gelaten bij de toetsing. Hiermee wordt voorkomen dat kinderen niet zouden kunnen buiten spelen, omdat anders de geluidsnormen overschreden zouden worden.

Voor nieuwe situaties (nieuwe woningen bij een schoolplein/kinderdagverblijf, een nieuwe school/kinderdagverblijf bij bestaande woningen, of nieuwe woningen bij een nieuwe school/kinderdagverblijf) moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een akoestische afweging gemaakt worden. Dat menselijk stemgeluid op schoolpleinen of bij kinderdagverblijven in het milieuspoor niet wordt getoetst, wil niet zeggen dat het in het ruimtelijke spoor aanvaardbaar is. Immers, het is niet zo dat menselijk stemgeluid van spelende kinderen in bepaalde situaties (bijvoorbeeld een omsloten speelplaats) geen hinder kan veroorzaken. Het ontbreekt echter in het milieuspoor aan maatschappelijk aanvaardbare oplossingen. Juist in het RO-spoor kan door goede stedenbouwkundige oplossingen ernstige hinder door stemgeluid van spelende kinderen voorkomen worden.

Resultaten onderzoek

De gemeente Winsum heeft gevraagd om een verkenning van de akoestische uitstraling naar de omgeving van de twee concepten om de ruimtelijke inpasbaarheid te beoordelen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat in beide concepten geen overschrijding plaatsvindt van de richtwaarden voor piekgeluiden. Wel is er sprake is van een overschrijding van de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Bij het straatconcept is zowel de overschrijding groter, als ook het aantal appartementen met een overschrijding. Bij het pleinconcept wordt de richtwaarde echter ook overschreden ter plaatse van het gezondheidscentrum aan de zuidzijde, dit is bij het straatconcept niet het geval.

Het gezondheidscentrum heeft echter een andere beschermingsstatus en het maximaal berekende niveau van 51 dB(A) kan hier gemotiveerd worden geaccepteerd.

Vanuit geluid gezien is het pleinconcept toch gunstiger, omdat de uitlopers van het gebouw het geluid van spelende kinderen deels afschermt richting de omgeving. Dit effect zou verder benut kunnen worden door het speelplein van de basisscholen niet in het noordwesten te situeren, maar in het zuidoosten. Op die manier wordt optimaal gebruik gemaakt van de afscherming van het gebouw.

Bij het definitief ontwerp moet nader onderzoek naar mogelijke (afschermende) maatregelen worden uitgevoerd. Daarna kan een belangenafweging plaatsvinden tussen de belangen van de scholen en de omwonenden. De gevelgeluidwering van de woningen met een geluidbelasting hoger dan 50 dB(A) moeten hierbij worden betrokken. Bij recent gebouwde woningen bedraagt de gevelgeluidwering ten minste 20 dB op grond van de eisen uit het Bouwbesluit. Binnen woningen moet ten altijd een geluidniveau van maximaal 35 dB(A) kunnen worden gegarandeerd. Aangezien nergens een geluidbelasting hoger dan 55 dB(A) is berekend, wordt verwacht dat de planontwikkeling vanuit het geschetste toetsingskader inpasbaar is.

Het verkennend akoestisch onderzoek inrichtingslawaai is als *bijlage* bij de toelichting opgenomen.

3. 3. Bodem

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. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Onderzoek

In oktober 2016 heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van de te bouwen multimaatschappelijke accommodatie. De resultaten zijn hieronder weergegeven. Het verkennend bodemonderzoek is als *bijlage* bij de toelichting opgenomen.

Grond

In de grond zijn geen verontreinigen aangetroffen.

Grondwater

In het grondwater zijn lichte concentraties met barium, molybdeen, nikkel en zink gemeten. In de grond zijn geen verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond waardoor een eventuele verontreiniging in ieder geval niet vanaf het maaiveld in de bodem is terechtgekomen. Op basis hiervan beschouwen wij de verhoogde concentraties aan zware metalen als verhoogde achtergrondconcentraties waarbij van een locatie specifieke verontreiniging geen sprake is.

Deze verhoogde achtergrondconcentratie kunnen zijn veroorzaakt als gevolg van wisselen milieuomstandigheden.

Conclusie

De hypothese dat de locatie verdacht is ten aanzien van het voorkomen van lichte verontreinigingen wordt op basis van de analyseresultaten van het grondwater aanvaard. De resultaten vormen geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek. Verder vormen de onderzoeksresultaten vanuit milieuhygiënische oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het omgevingsaspect bodem levert geen belemmeringen op voor het realiseren van de nieuwe multimaatschappelijke accommodatie.

3. 4. Luchtkwaliteit

In 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.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 19 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 13 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Een plan dat slechts in zeer beperkte mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is op grond van het besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. Daar is hier geen sprake van.

Het gaat bij het nieuwe kindcentrum feitelijk om vervanging en samenvoeging van voorzieningen. Hierdoor wordt de luchtkwaliteit in zijn geheel niet significant minder dan in de bestaande situatie. Hetzelfde geldt voor de vervangende nieuwbouw voor De Twaalf Hoven.

Het omgevingsaspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor het realiseren van de nieuwe multimaatschappelijke accommodatie.

3. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Groningen geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen gevestigd zijn. Ook ligt het projectgebied niet in de invloedssfeer van buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen. Bovendien is eventuele nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen op het bedrijventerrein Lombok planologisch uitgesloten.

Het aspect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

3. 6. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Met betrekking tot dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet en soortenbescherming middels de Flora- en Faunawet.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Waddenzee, welke gelegen is op meer dan 10 kilometer afstand. Ten westen van Winsum liggen gebieden die deel uitmaken van de EHS (Reitdiepdal e.o.). Echter, gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot deze gebieden zijn er geen invloeden op deze gebieden te verwachten.

Er is vanuit de gebiedsbescherming geen belemmeringen met betrekking tot de uitvoering van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen volgens de Flora- en faunawet niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten. Daarom is voor de hele locatie van De Twaalf Hoven een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd¹. Het ecologisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

¹ Quickscan Flora- en faunawet voor de realisatie van Kindcentrum/De Hoven Winsum. Buro Bakker, adviesburo voor ecologie, september 2016.

Resultaten onderzoek

Het verkennend onderzoek (quick scan flora- en faunawet) is uitgevoerd om te beoordelen of de geplande werkzaamheden negatieve effecten kunnen hebben op beschermde soorten flora en fauna van de Flora- en faunawet. Op basis van de quick scan zijn de volgende conclusies getrokken:

Conclusie beschermde soorten

Op basis van de quickscan komt naar voren dat de volgende beschermde fauna aanwezig is:

- Broedvogels
Geschikt broedbiotoop van vogels is aanwezig binnen het plangebied. Voor broedvogels is geen ontheffing mogelijk en schade aan broedvogels dient dan ook altijd te worden voorkomen.
- Licht beschermde soorten
In en rond het plangebied komen een aantal licht beschermde soorten voor. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is voor deze soorten niet nodig. De algemene zorgplicht is wel van kracht.

Conclusie effecten en vervolg

- Broedvogels
Effecten zijn aan de orde als bomen worden gekapt of vegetatie wordt verwijderd in het broedseizoen. Overtreding van de Flora- en faunawet is te voorkomen door de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen. Het broedseizoen omvat globaal de periode half maart tot en met half juli. Indien toch de wens bestaat dergelijke werkzaamheden in het broedseizoen uit te voeren moet dat onder ecologische begeleiding worden gedaan.
- Licht beschermde soorten
Voor de licht beschermde soorten geldt alleen de zorgplicht. De zorgplicht bepaalt dat men wilde planten en dieren zo min mogelijk schade dient te berokkenen. Dit kan gedaan worden door enkele dagen voor de werkzaamheden de vegetatie kort te maaien. Op deze manier verdwijnt de dekking voor kleine dieren waardoor ze het werkterrein zullen verlaten.
- Overige vervolgstappen
Negatieve effecten op andere soortgroepen als gevolg van de werkzaamheden zijn niet aan de orde. Er zijn derhalve geen vervolgstappen aan de orde.

Er is vanuit de soortenbescherming geen belemmeringen met betrekking tot de uitvoering van het plan.

3. 7. Water

3.7.1. Beleidskader

In de **Beleidsnotitie Water en Ruimte** (2014) is het beleid van het waterschap Noorderzijlvest over de relatie tussen waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen neergelegd. Een van de onderwerpen in de beleidsnotitie is het afkoppelen van de rioering van (schoon) hemelwater van daken en wegen.

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de watertoets. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Als leidende principes voor een duurzaam waterbeheer geldt een tweetal 'tritsen' die achtereenvolgens gevolgd dienen te worden. De eerste trits "*vasthouden, bergen en afvoeren*" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in de bodem en in het oppervlaktewater wordt vastgehouden. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas, als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de tweede trits "*schoonhouden, scheiden en zuiveren*" gaat het erom, dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Het waterschap Noorderzijlvest hanteert als vuistregel dat van de toename aan verharding circa 10% moet worden gecompenseerd als waterberging.

3.7.2. Watertoets

Toegesplitst voor het plangebied gaat het met de nieuwbouw om één of meerdere nieuwe woongebouwen (oppervlakte circa 1.910 m²) en een multimaatschappelijke accommodatie met een oppervlakte variërend van ca. 8.360 – 9.400 m². De oppervlakte van het te slopen gebouw De Hoven bedraagt 11.438 m². Uitgaande van een maximale oppervlakte van 11.390 m² aan nieuwbouw betekent dit dat er geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak. Er wordt praktisch evenveel gesloopt als nieuw gebouwd. Binnen het plangebied bevindt zich daarnaast in de huidige situatie een fors verhard oppervlakte bedoeld voor parkeren. Deze oppervlakte bestemd voor het parkeren komt in de toekomstige situatie weer in vrijwel dezelfde omvang terug. Het toekomstig ruimtebeslag voor het parkeren leidt aldus niet tot een toename van het verhard oppervlakte.

Op 28-09-16 is via www.dewatertoets.nl een wateradvies aangevraagd. Uit deze watertoets blijkt dat de korte procedure gevolgd moet worden. De resultaten van de watertoets zijn hieronder weergegeven.

De wijziging van de bestemming en/of de omvang van onderdelen in het plan hebben invloed op de waterhuishouding en/of raken de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer.

Gelijkblijvend/afname verhard oppervlak

Indien het verhard oppervlak in een ruimtelijk plan toeneemt met meer dan 750m² is het vereist om de mogelijkheden voor afkoppelen van regenwater te onderzoeken en vast te leggen.

Compensatieopgave

in de huidige situatie wordt het hemelwater via het gemengde stelsel afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater rechtsreeks afgevoerd naar het rondom aanwezige oppervlaktewater. Dat heeft consequenties doordat het oppervlaktewatersysteem wordt belast met extra hoeveelheden water. Het beleid van het waterschap is dat 10% van de oppervlakken die zorgen voor versnelde afvoer als open water moet worden gerealiseerd. De gemeente is voornemens om de bestaande waterpartijen te verlengen. Dok het verbreden van de waterpartijen en het aanbrengen van flauwe oevers levert een bijdrage in het vergroten van het wateroppervlak. Tevens kan versnelde afvoer worden gemitigeerd door het aanbrengen van waterdoorlatende verharding. Ook het realiseren van een wadi of bergingsvijver kan als optie worden genoemd. Hemelwater van daken en/of parkeerterreinen kan worden afgevoerd naar een te realiseren wadi of bergingsvijver. Een dergelijke voorziening past tevens in het parkachtige karakter dat wordt nagestreefd.

Riolering

Bij de aanleg van riolering in een nieuw plan wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden stelsel, daar waar het, gelet op de aard van de aangesloten verharde oppervlakken en de mogelijke verontreiniging daarvan, verantwoord is. De initiatiefnemer van een afkoppelproject dient aannemelijk te maken dat het omringende watersysteem over voldoende berging- en afvoercapaciteit beschikt. Dit wordt in samenspraak met waterschap Noorderzijlvest vastgelegd. Tevens worden mogelijkheden om water langer vast te houden, worden zoveel mogelijk benut.

Vervuiling verhard oppervlak

Het is alleen mogelijk om verhard oppervlak, aangemerkt als schoon, af te koppelen. Dit wordt in overleg met waterschap Noorderzijlvest bepaald. Maatregelen om vervuiling te voorkomen dan wel te verminderen kunnen noodzakelijk zijn.

Grondwater

In nieuw bebouwd gebied wordt een minimale drooglegging voor woningen geadviseerd van 1,30 meter. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 meter.

3.7.3. Vervolgtraject

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang om het waterschap verder te betrekken en rekening te houden met de in dit document aangegeven adviezen. Het (voorlopig) wateradvies is als *bijlage* bij de toelichting toegevoegd. Tevens is de reactie van het waterschap (zie *bijlage* 'Overlegreacties') op het voorontwerpbestemmingsplan in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Het waterschap wil graag betrokken zijn bij, en adviseren over, de detailuitwerking van het voornemen. De exacte invulling van het gebied is immers nog niet bekend. De compensatie opgave is een van de onderdelen van de detailuitwerking. Maar ook dimensionering en situering van water en kunstwerken, locaties van uitstroombaanvoorzieningen, drooglegging en beheer en onderhoudsaspecten.

3. 8. Archeologie en cultuurhistorie

3.8.1. Cultuurhistorie

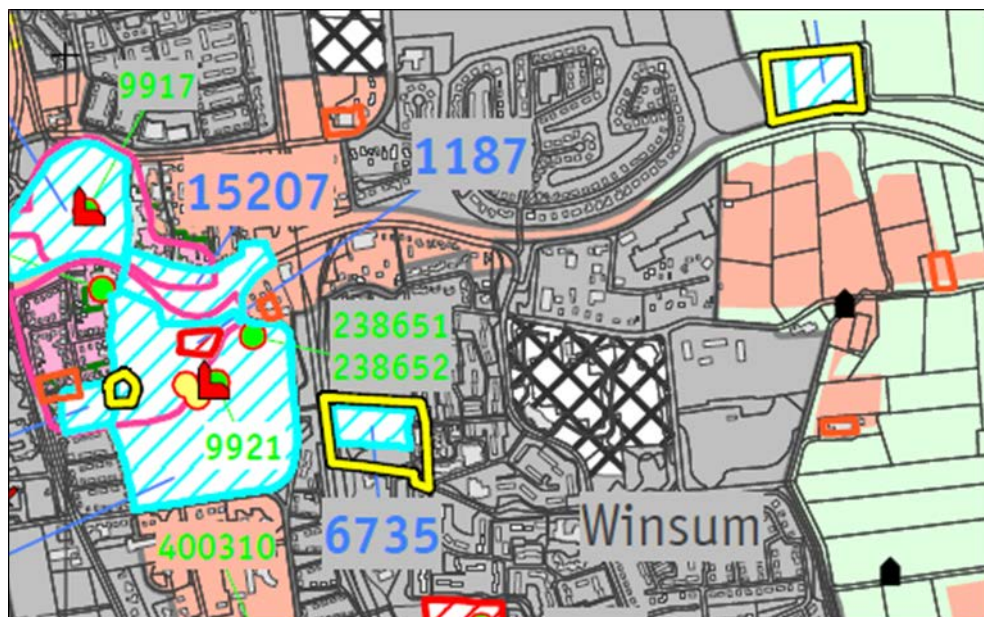
Per 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ingrijpend gewijzigd. Niet alleen archeologische waarden, maar ook gebouwd erfgoed en landschappelijke historische waarden moeten een vaste plek krijgen in gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren in het landschap als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze structuren. Zoals beschreven in de gebiedsvisie Winsum-Oost worden de bestaande structuren in de omgeving ingepast en waar mogelijk versterkt. Het groene karakter van het gebied wordt versterkt doordat de Twaalf Hoven wordt ingericht als parkachtig gebied.

3.8.2. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking treden. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Voor inzicht in mogelijk aanwezig waarden heeft de gemeente Winsum, in samenwerking met een aantal andere gemeenten, de Archeologisch verwachtingskaart en beleidsadvieskaart Noord-Groningen opgesteld.



	historische kernen	onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m ²
	begrenzing geregistreerd AMK-terrein: beschermd	Rijks beschermd terrein
	begrenzing geregistreerd AMK-terrein: overige status	streven naar behoud
5066	monumentnummer	
	begrenzing wierden op basis van bodemkaart en/of Klingenberg	streven naar behoud
overig		
	middelhoge/hoge verwachting	onderzoek bij ingrepen groter dan 200 m ²
	lage verwachting	geen onderzoek
	middelhoge/hoge verwachting steentijd binnen 3 meter - Mv	onderzoek bij ingrepen groter dan 200 m ²
	beek- en rivierdalen, cultuurlandschappelijk waardevol	bij grootschalige ingrepen bureauonderzoek
	reeds onderzocht gebied groter dan 1 hectare	geen vervolgonderzoek
	moderne woonwijken en industrieën	geen vervolgonderzoek
	gemeentegrens	

Figuur 3. Fragment regionale archeologische beleidsadvieskaart

Voor het plangebied geldt dat er sprake is van een reeds onderzocht gebied groter dan één hectare, waar geen archeologische waarden zijn geconstateerd. Er wordt in deze gebieden geen archeologisch onderzoek aanbevolen. (Het onderzoek dat wordt bedoeld is in het kader van de herontwikkeling van De Twaalf Hoven uitgevoerd in 2004²). Het is op basis van dit onderzoek en het gemeentelijk archeologiebeleid niet noodzakelijk om voor het project een archeologisch onderzoek uit te voeren. Als bij de werkzaamheden toch archeologisch resten worden aangetroffen, geldt op grond van de Monumentenwet een meldingsplicht.

Het aspect archeologie staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

² Winsum, De Twaalf Hoven, Een inventariserend archeologisch onderzoek, RAAPnotitie 679, RAAP Archeologisch Adviesbureau BB, Amsterdam, 2004.

3. 9. Aardbevingsbestendig bouwen

Bij de nieuwbouw zullen de mogelijkheden om aardbevingsbestendig te bouwen een belangrijk item vormen. Een veilig gebruik voor alle gebruikers staat primair. De gemeente gaat bij de planontwikkeling na in hoeverre kan worden meegelift op lopende projecten. Dit mede gezien het belang van een snelle realisering. Overigens wordt het aardbevingsbestendig bouwen niet met het bestemmingsplan geregeld, maar via het Bouwbesluit. Zolang daarin nog geen uitgewerkte regeling is opgenomen, wordt gewerkt met de NPR³.

Samenvattend kan worden gesteld dat onderzocht wordt of de nieuwe multimaatschappelijke accommodatie aardbevingsbestendig kan worden gebouwd waarbij rekening zal worden gehouden met de meest actuele regeling.

3. 10. Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In en rondom het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

³ De NPR betreft de Nederlandse Praktijkrichtlijn (NP) 9998 voor aardbevingsbestendig bouwen. De richtlijn heeft als doel om bestaande en nieuwe gebouwen robuuster te maken tegen aardbevingen in aardbevingsgevoelige gebieden.

4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

4. 1. Context

De Twaalf Hoven

De Hoven is al langjarig met de gemeente Winsum in gesprek over de herontwikkeling van het verpleeghuis De Twaalf Hoven. Aanleiding voor deze herontwikkeling is de constatering dat het bestaande pand niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Tegen de achtergrond van deze constatering heeft De Hoven in nauwe samenwerking met de gemeente Winsum in de jaren 2010 – 2012 twee gebouwen voor kleinschalig wonen gerealiseerd op het terrein van De Twaalf Hoven (Allershoff en Tiggelborg.) Het derde gebouw (Venneheem) is in februari 2015 opgeleverd. Hierin wonen ouderen met psychogeriatrische klachten, zoals dementie. Deze gebouwen vervangen de laatste meerpersoonkamers uit de oudbouw van De Twaalf Hoven.

De Hoven heeft de ambitie en voelt de noodzaak de herontwikkeling van De Twaalf Hoven met kracht voort te zetten. Daarbij wil De Hoven Winsum blijven gebruiken als regionaal centrum van waaruit het zorg in de regio organiseert en waar het complexere zorg levert gericht op de hele regio. Dat betekent dat De Hoven bij voorkeur het kenniscentrum en de complexe somatiek in Winsum wil behouden. Beide zijn nauw met elkaar verbonden en op de langere termijn alleen mogelijk wanneer passende huisvesting gerealiseerd kan worden.

Na de bouw van genoemde drie gebouwen voor kleinschalig wonen, heeft de volgende fase van de herontwikkeling van De Twaalf Hoven betrekking op de nieuwbouw van een centraal voorzieningengebouw en de nieuwbouw van een vierde en vijfde gebouw voor kleinschalig wonen.

Kindcentrum

In 2013 hebben VCPO Noord-Groningen, Lauwers en Eems en de Gereformeerde Schoolvereniging Westernieland een kaderstellende notitie (d.d. 21-10-2013) vastgesteld, waarin gezamenlijk een visie is opgesteld voor het primair onderwijs in de gemeente Winsum. In 2013 heeft de gemeenteraad van Winsum op 26-02-2013 besloten het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs voor alle basisscholen te actualiseren en een haalbaarheidsverkenning te starten naar een brede geïntegreerde kindvoorziening in Baflo en Winsum. De gemeenteraad van Winsum heeft op 11 maart 2014 het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (11-03-2014) vastgesteld. De nieuwbouwprojecten van deze scholen vallen binnen dit kader. De afgelopen twee jaar zijn daar voor nadere onderzoeken gedaan, zoals naar de meest geschikte locatie in Winsum en naar de meest optimale samenwerkingsvorm. Daaruit is naar voren gekomen dat de locatie van de Twaalf Hoven ook voor de scholen binnen Winsum gunstig is gelegen en tevens voldoende ruimte biedt om dit forse programma te kunnen accommoderen. De locatie is gelegen binnen het gebied in de provincie Groningen, waar naar alle waarschijnlijkheid aardbevingsbestendig gebouwd zal gaan worden. Dat vraagt derhalve bijzondere aandacht tijdens het planproces.

In februari van dit jaar is een eerste beknopte quick-scan verricht naar de haalbaarheid en de risico's van dit plan. Vervolgens is een haalbaarheidsonderzoek opgesteld.

Combineren van nieuwbouwplannen: multimaatschappelijke accommodatie

In het haalbaarheidsonderzoek Winsum 0-110 (einddocument, 16 juni 2016) naar een multimaatschappelijke accommodatie in Winsum wordt geconcludeerd dat er een groot draagvlak bestaat voor het combineren van de nieuwbouwplannen van De Twaalf Hoven met de nieuwbouwplannen voor het primair onderwijs op deze locatie. Het doel staat daarmee alle partijen duidelijk voor ogen; een centrum voor jong en oud. De Piramiden, Tiggeldobbe en De Twaalf Hoven gaan daarmee nu starten. Het gezamenlijke bouwplan vormt daarbij de katalysator voor het realiseren van een structurele samenwerking tussen alle toekomstige gebruikers. Door deze samenwerking ontstaat maatschappelijke meerwaarde en zijn er tevens zakelijke doelen te behalen. De bedoeling is dat alle toekomstige gebruikers eind 2018 de nieuwbouw in gebruik kunnen nemen. Het haalbaarheidsonderzoek Winsum 0-110 is als *bijlage* bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Een verdere uitwerking van de plannen heeft plaatsgevonden in het zgn. Werkboek de Tirrel (14 september 2017). Dit werkboek is eveneens als *bijlage* bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

4. 2. Programma van eisen

In het haalbaarheidsonderzoek Winsum 0-110 is een globaal programma van eisen opgenomen. In deze paragraaf wordt een korte toelichting daar op gegeven. De activiteiten, die binnen dit concept ontplooid zullen gaan worden, zijn op te delen in een aantal hoofdelementen: Onderwijs, Kindopvang, Zorg en wonen, Sporten, Wijk- en dorpsactiviteiten, Kansen voor ontmoeting en activiteiten.

Het totale programma van de 'scholen & kindvoorzieningen', 'zorg' en 'sport' bij elkaar opgeteld zou in het geval van het realiseren van separate gebouwen op basis van huisvestingsnormen, ruim 10.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) bedragen. Onderwijs-specifieke ruimten (klaslokalen, ICT ruimten, leerpleinen & directieruimten) en de woonfuncties van de zorg worden niet gedeeld. De optimalisatie van het programma vindt als volgt plaats:

- scholen gaan ruimtes met elkaar delen (het betreft dan vooral de ondersteunende functies). Door gezamenlijk gebruik is ca 200 m² te besparen in de verkeersruimte, entree, techniekruimte, bergingen, toiletten en de lerarenkamer;
- door integratie van ruimten van de scholen en de sport- en speelruimtes met de zorg. Ruimtebesparing wordt gerealiseerd door het delen van een aantal kantoren, facilitaire ruimten zoals de keuken en bergingen, maar ook door gezamenlijk gebruik van een deel van de aula en de entree.

Op grond van bovenstaande uitgangspunten is een globaal programma van eisen opgesteld. Deze cijfers uit dit programma van eisen zijn voor indicatief en richtinggevend. In de volgende ontwerpfase zullen deze definitief gemaakt worden. Zij vormen de basis voor de regeling zoals in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Het ligt in de bedoeling om nog een derde optimalisatieslag te laten plaatsvinden met de andere nieuwe partners zoals de wijk, WMO-loket, kindvoorzieningen, sportverenigingen, etc. Samenwerking met het gezondheidscentrum en huisarts(en) uit Winsum kan leiden tot een anderhalve lijns zorgcentrum. Daarnaast wordt uitgezocht of het mogelijk is een winkel/ afhaalpunt winkel van een landelijke keten onder te brengen. De verwachting is dat zij gebruik kunnen maken van het programma, zoals in het haalbaarheidsonderzoek Winsum 0-110 beschreven. Daardoor zal de optimalisatie nog groter kunnen worden. Daar is nu niet mee gerekend.

Uit het programma van eisen zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek valt af te lezen dat bij samenwerking efficiëntie-winst te behalen is en dat door integratie van onderwijs, sport en zorg de benodigde m² bvo teruggebracht kan worden.

4. 3. Analyse locatie

In het haalbaarheidsonderzoek Winsum 0-110 is een uitgebreide analyse van de locatie opgenomen. In deze paragraaf worden enkele hoofdpunten hieruit aangehaald.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de locatie is goed en is voldoende ruim om het programma te kunnen accommoderen. Twee belangrijke wegen, de Meeden en Lombok, begrenzen respectievelijk de west- en noordzijde van de locatie. De kruising van deze wegen vormt een belangrijk verdeelpunt in de verkeersstromen. De lokale verkeersdruk zal toenemen door het extra programma op de locatie, maar zal door de situering van het parkeren en de kiss & ride op de locatie geen extra overlast geven in de omliggende wegen. Een verbetering van de verbinding naar het station en met het westelijke deel van Winsum zou de ontsluiting nog verder kunnen verbeteren.

Verdeling in drie zones

De locatie is door de aanwezigheid van de huidige functies op dit moment ruwweg te verdelen in drie zones: noordelijk een zone "wonen", zuidelijk een zone "gezondheid" en daartussen een zone "zorg en maatschappelijk". Deze zonering functioneert goed en zal door de ontwikkeling verder versterkt worden.

Nieuwe invulling: intermediair tussen de wijk en het landschap

De nieuwe invulling zal naast het huidige complex gebouwd worden, dicht tegen het landschap. Hierdoor vormt het een intermediair tussen de wijk en het landschap en kan met beide een verbinding aangaan en de kwaliteiten benutten.

De locatie van het huidige complex, tussen de wijk en de nieuwe gebouwen, wordt als nieuw parklandschap ingericht, die zowel aan de wijk als aan het nieuwe complex extra kwaliteit en de mogelijkheid tot verbinding en ontmoeting geeft.

4. 4. Randvoorwaarden ruimtelijke ontwikkeling

In de haalbaarheidsstudie worden de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

- Een groot deel van het programma een relatie moet hebben met het maaiveld. Zowel de ouderen met dementie als de (vooral jongste) kinderen kunnen dan eenvoudig naar buiten gaan, in een natuurlijke omgeving.
- Werken aan de dorpse schaal, borg de menselijke maat.
- Fasering en flexibiliteit: De zorgfunctie moet gebouwd zijn voordat dat de huidige Twaalf Hoven gesloopt gaat worden. Dat betekent dat het geheel op de zuidoostkant van het terrein gerealiseerd gaat worden. Om functionele, financiële en organisatorische redenen is het verstandig om steeds rekening te houden met een flexibel ruimtelijk concept, zodat mogelijke afwijkingen in het proces bij één partij (planning, programma van eisen) geen gevolgen hebben voor de overige partijen en zodat ook in de toekomst ingespeeld kan worden op gewenste veranderingen in het vastgoed. Een mogelijkheid is het realiseren van meerdere losse gebouwen.
- Organiseer spontaniteit.
- Onderzoek en borg de definitieve komst van de sporthal.
- De buitenruimte wordt ingericht als een zone waarbinnen veel activiteiten (sport, speeltuin, moestuin, beweeg- en beleefstuin) mogelijk zijn, goed bereikbaar voor iedereen. De locatie krijgt het karakter van een landschappelijk park, dat doorgetrokken wordt in de nieuwe ontwikkeling ten oosten van de locatie.
- Ontsluiting en parkeren: Er worden parkeermogelijkheden inclusief Kiss&Ride in het noordwesten gecreëerd, voornamelijk ten behoeve van de scholen. In het noorden van het terrein bevindt zich de parkeerplaats voor bewoners van de appartementen. Langs de nieuwe weg over het terrein bevindt zich een tweede parkeerplaats, die voor personeel en bezoekers zal dienen. In het zuiden van het terrein bevindt zich een parkeerplaats, die zal dienen voor bezoekers van het gezondheidscentrum, de sporthal, het restaurant et cetera.
- Positioneer de nieuwbouw zodanig, dat er zichtlijnen blijven vanuit de wijk naar het open landschap aan de oostzijde.

4. 5. Ruimtelijke concepten

Voor de nieuwbouw van de multimaatschappelijke accommodatie zijn twee mogelijke ruimtelijke concepten uitgewerkt ter inspiratie. Deze ruimtelijke concepten zijn gebaseerd op twee stedenbouwkundige elementen die de informele ontmoetingen van de gebruikers zullen faciliteren: het plein en de straat.

Concept 'Plein'

In het concept "Plein" wordt een centrale ruimte gecreëerd tussen de gebouwen. Deze plek wordt vanaf de dorpskant ontsloten en krijgt door de sterke verbinding met het landschap een organisch karakter. De tussenruimtes zijn toegankelijk voor de verschillende gebruikersgroepen.



Figuur 4. Concept 'Plein' (bron: KAW)

Concept 'Straat'

In het concept "Straat" wordt een lineaire centrale as gecreëerd, die meer als aansluiting van dorps sfeer wordt ervaren. Deze as ligt in het verlengde van de zichtas vanaf Winsum naar het landschap. De kamstructuren van de bestaande woongebouwen en het nieuwe gebouw grijpen in elkaar, waardoor visuele verbindingen in de openbare ruimte ontstaan. Hierdoor worden ook de bewoners van de bestaande gebouwen gestimuleerd om de gemeenschappelijke ruimtes te gebruiken en deel te nemen aan de activiteiten.



Figuur 5. Concept 'Straat' (bron: KAW)

Er is aangaande het traject de wens uitgesproken om de ontmoetingsruimten verdekt en bebouwd te maken. Nader onderzoek bepaalt wat de beste mogelijkheid is in relatie met de bijzondere gebruikers: overdekt en bebouwd, overdekt en emipen of niet overdekt. In de volgende fase wordt dit verder uitgewerkt. Zo ontgaan op basis van de gekozen randvoorwaarden meerdere varianten van verbinding. Inmiddels is het concept 'Straat' verlaten en wordt er in de verdere uitwerking gekozen voor (een variant op) het concept 'Plein'.

4. 6. Kleinschalig wonen aan noordzijde

Aan de noordzijde van het plangebied zijn al drie appartementengebouwen gerealiseerd voor kleinschalig wonen. Het betreft drie woongebouwen met in ieder gebouw 32 wooneenheden voor beschermd wonen en bijbehorende gemeenschappelijke ruimtes.

Naast het centrale zorg en onderwijs complex (de multimaatschappelijke accommodatie) zijn op de noordkant van de locatie één of meerdere woongebouwen voor kleinschalig wonen geprojecteerd: mensen met vraag naar lichte zorg en partners

van de bewoners van het intramurale deel kunnen hier terecht. De nieuwe woongebouwen zullen in het verlengde van de al bestaande worden gebouwd. De woongebouwen krijgen een ligging aan de Lombok in een parkachtige setting.

Er is sprake van een ruime afstand tot de bestaande bebouwing aan de overzijde van de weg. Ook zal aansluiting worden gezocht bij de overige stedenbouwkundige randvoorwaarden van de al bestaande woonblokken. Het te realiseren woongebouw of de te realiseren woongebouwen krijgen dezelfde uitstraling als de eerste drie woongebouwen. Een afstemming qua beeldkwaliteit is daarmee gegarandeerd. De ontsluiting voor het verkeer van en naar het nieuwe woongebouw/ de nieuwe woongebouwen vindt vanaf de Meeden plaats. Tussen de drie bestaande woonblokken en het nieuwe woongebouw/de nieuwe woongebouwen is parkeergelegenheid voorzien.

4. 7. Parkeren

Bij het opstellen van een bestemmingsplan waarin een nieuwe ontwikkeling ordt mogelijk gemaakt, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aandacht worden besteed aan de parkeerbehoefte.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld. Hierbij is uitgegaan van twee basisscholen (circa 450 leerlingen), een sporthal (vervanging Ripperdahal) en 74 zorgwoningen op (een deel van) het huidige terrein van verpleeghuis De Twaalf Hoven. De parkeerbalans is berekend op basis van de meest actuele publicaties en rekenmethodiek van het Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur (CROW). De 'memo parkeerbalans' is als *bijlage* bij deze toelichting opgenomen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen per voorziening wordt bepaald op basis van de grootte van de voorzieningen (aantal klaslokalen, m² bvo e.d.) en het aanwezigheidspercentage. Voor de sporthal en zorgwoningen is volgens de richtlijnen een minimum en maximum behoefte aangegeven. Voor het gezondheidscentrum geldt dat uitgegaan is van de bestaande 64 parkeerplaatsen (als zijnde 100% behoefte).

Uit de parkeerbalans blijkt dat een combinatie met de bestaande parkeerplaatsen bij het gezondheidscentrum effectief is: het *niet* combineren met het gezondheidscentrum zou een extra realisatie van 25 parkeerplaatsen betekenen. Daarnaast zijn er in dat geval geen mogelijkheden van slim combineren van verkeersroutering op het terrein en aansluitingen op De Meeden.

Op basis van de memo blijkt dat de parkeerbehoefte ligt tussen de 206 en 226 parkeerplaatsen: 36 parkeerplaatsen hiervan zijn Kiss & Ride voor de school ('smok & vot'). Deze plekken kunnen echter buiten de schooltijden gewoon als parkeerplaats gebruikt worden. De genoemde parkeerbehoefte is inclusief de reeds bestaande 64 parkeerplaatsen bij het gezondheidscentrum.

In de praktijk dienen daarmee tussen de 141 en 162 extra parkeerplaatsen (waarvan 36 stuks “smok & vot”) gerealiseerd te worden. Het betreft hier dus extra parkeerplaatsen ‘bovenop’ de parkeerplaatsen die zich al bij het gezondheidscentrum bevinden.

Parkeren voor De Tirrel wordt over twee locaties verdeeld, ten zuiden en ten noorden van het gebouw. De concentratie van parkeren vindt plaats aan de zuidzijde. Een kleiner deel van het parkeren vindt plaats aan de noordzijde. De afwikkeling van het kleinere noordelijke parkeerterrein vindt net als nu plaats via Lombok. Door het parkeren inclusief bevoorrading aan de zuidzijde te concentreren is het de bedoeling dat de verkeersbelasting op Lombok gelijkwaardig blijft.

Voor het aantal parkeerplaatsen in het nog nader uit te werken noordoostelijk deel van het plangebied dient te worden aangesloten op de kencijfers van CROW.

Uitgaande van huurappartementen in het middensegment moet dan rekening worden gehouden met 1,0 tot 1,8 parkeerplaats per woning (weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom). Gezien de situering van de woongebouwen (waaronder de onderlinge afstand) is het aannemelijk dat het benodigde aantal parkeerplaatsen gerealiseerd kan worden.

4. 8. Duurzaamheidsaspecten

Er wordt ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling binnen het plangebied een visie op duurzaamheid van gebouw en omgeving ontwikkeld, waarbij educatie en bewustwording een grote rol kan gaan spelen. Door extra te investeren in energetische maatregelen kunnen gelden vrijgemaakt worden door besparing op gas en electra.

Een andere belangrijke vorm van duurzaamheid is het zo flexibel mogelijk bouwen. Daarom worden de gebouwdelen in de rustige zone zo flexibel mogelijk gebouwd. Er wordt voor een bouwstructuur gekozen die het mogelijk maakt om zorg om te bouwen naar onderwijs en vice versa.

Onderzocht wordt of er kansen liggen om wat betreft duurzaamheidsaspecten aan te sluiten bij de in ontwikkeling zijnde woonwijk Winsum-Munster. Daarbij kan, naast duurzaam bouwen in het algemeen, gedacht worden aan energiezuinig bouwen door onder meer duurzame verwarming (‘all electric’) en de inpassing van zonnepanelen op daken. Hiermee wordt geanticipeerd op de landelijke transitie naar het gasloos verwarmen van woningen en overige gebouwen. Daarnaast wordt er aandacht gegeven aan het groene karakter van de omgeving, de bezonning, natuurlijke hemelwaterafvoer en duurzame materialisering in de openbare ruimte. Zo kan er bijvoorbeeld gekozen worden voor waterdoorlatende klinkers waarmee hemelwater direct de bodem kan infiltreren.

5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

5. 1. Het juridisch systeem

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Voor de juridische regeling is de stedenbouwkundige opzet, zoals in hoofdstuk 4 beschreven, de onderlegger. Daarbij zijn de bepalende ruimtelijke elementen vastgelegd, maar is wel met een zekere flexibiliteit rekening gehouden (zoals ten aanzien van de inrichting van de bijbehorende onbebouwde ruimtes).

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan bevat drie bestemmingen, die hieronder in alfabetische volgorde worden toegelicht.

Groen

De bestemming Groen is gelegd op het bestaande groengebied achter het gezondheidscentrum aan de Meeden. In dit gebied is geen nieuwe bebouwing toegestaan. Ook een strook van circa 20 meter breed langs de Meeden is onder de bestemming Groen gebracht. In deze strook zijn wel infrastructurele voorzieningen mogelijk, maar mag niet gebouwd worden. Op deze wijze is gegarandeerd dat de nieuw te bouwen multimaatschappelijke accommodatie niet te dicht naar de weg toe gebouwd kan worden.

Maatschappelijk

Het grootste gedeelte van het plangebied is onder de bestemming 'Maatschappelijk' gebracht. De bestemmingsomschrijving ziet toe op gebouwen voor educatieve en informatieve doeleinden en kinderopvang, zorgdoeleinden en zorggerelateerde doeleinden, zorgwoningen, en sociale doeleinden.

In totaal wordt binnen deze bestemming uitgegaan van 170 zorgwoningen: in de drie reeds gerealiseerde woongebouwen zijn 96 woningen gerealiseerd, in het nieuwe gedeelte komen er nog 74 bij.

Met het oog op de te realiseren sportzaal zijn ook sport- en speldoeleinden toegestaan. Door ook levensbeschouwelijke - en museale doeleinden toe te staan is een brede, flexibele invulling van de gebouwen binnen het bestemmingsvlak mogelijk. Ten behoeve van de toegestane functies binnen deze bestemming zijn ook horeca, detailhandel en dienstverlening toegestaan. Hierbij moet het gaan om kleinschalige functies, ten dienste van de hoofdbestemming. Met het toestaan van detailhandel, dienstverlening en horeca binnen de bestemming 'Maatschappelijk' wordt voortgebouwd op de huidige situatie, waarbij ook al in het huidige gebouw van de Twaalf Hoven dergelijke voorzieningen aanwezig zijn. Aangesloten wordt bij de schaal en type van detailhandel, dienstverlening en horeca die in de huidige situatie al in het gebouw van de Twaalf Hoven aanwezig zijn. Daarom is maximaal 100 m² voor detailhandel en dienstverlening en maximaal 150 m² voor horeca toegestaan. Het kan daarbij gaan om bijvoorbeeld een kapper of een klein winkeltje. (Uit jurisprudentie blijkt dat detailhandel vanaf een oppervlakte van circa 500 m² als volwaardige winkel kan worden beschouwd. Met de maximale maatvoering die in dit bestemmingsplan wordt opgenomen voor detailhandel wordt hier dus ruim onder gebleven.) Inpandige bedrijfswoningen zijn in planologische zin mogelijk.

Het parklandschap rondom het multimaatschappelijke gebouw is eveneens onder de bestemming 'Maatschappelijk' gebracht. De bruto-oppervlakte van het omringende parklandschap moet minimaal 30.000 m² bedragen. (Dit is ongeveer 50 % van de totale oppervlakte binnen het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk'. Dit is exclusief de gronden die onder de bestemming 'Water' dan wel de bestemming 'Groen' zijn gebracht. Parkeervoorzieningen, paden en waterpartijen alsmede sport- en speelvoorzieningen behoren eveneens onder deze bestemming. De bestaande bebouwing binnen deze bestemming (de drie wooncomplexen voor kleinschalig wonen, het gezondheidscentrum en het fysiotherapiegebouw) zijn op de verbeelding binnen een bouwvlak gebracht. De toegestane bouwhoogtes voor deze gebouwen zijn eveneens op de verbeelding weergegeven.

Maatschappelijk-uit te werken

De te realiseren woongebouwen/woongebouw voor kleinschalig wonen aan de noord-westzijde van het plangebied zijn onder de bestemming 'Maatschappelijk uit te werken' gebracht. De bestemmingsomschrijving ziet toe op gebouwen ten behoeve van sociaal-medische functies en (zorg)woningen. Groenvoorzieningen, parkeren en paden zijn eveneens onder de bestemming gebracht. Ten behoeve van de realisatie van de woongebouwen dient een planuitwerking plaats te vinden. Hiertoe zijn uitwerkingsregels opgesteld. Het woongebouw of de woongebouwen moeten een zelfde afstand tot de weg aanhouden als de naastgelegen, al gerealiseerde woongebouwen. Ook dient, in geval van meerdere woongebouwen, een zelfde onderlinge afstand aangehouden te worden als bij de naastgelegen, al gerealiseerde woongebouwen is aangehouden. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Bij

de aanleg van parkeergelegenheid moet worden uitgegaan van de kencijfers parkeren zoals opgenomen in de CROW 2012.

Water

De waterlopen aan de noord- en oostzijde van het plangebied zijn onder de bestemming 'Water' gebracht. De bestemmingsomschrijving ziet toe op waterlopen en waterpartijen. Ook bermen en beplanting, oevers en groenvoorzieningen vallen onder deze bestemming. Recreatief medegebruik is toegestaan. Er mag binnen deze bestemming niet worden gebouwd.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft.

Inspraak en overleg

In het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg volgens artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp van dit bestemmingsplan voorgelegd aan Provincie Groningen, het Waterschap Noorderzijlvest en de Veiligheidsregio Groningen. Het voorontwerp bestemmingsplan 'Winsum-Dorp, De Tirrel' geeft de provincie geen aanleiding tot opmerkingen. Het waterschap ziet graag nog de verwijzing naar de Beleidsnotitie Water en Ruimte. Daarin is het beleid van het waterschap Noorderzijlvest over de relatie tussen waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen neergelegd. Paragraaf 3.7 is naar aanleiding van de reactie van het waterschap aangevuld. De Veiligheidsregio ziet vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor het voorgenomen ruimtelijke besluit.

De overlegreacties zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

In het kader van de inspraak en vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan eveneens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Winsum-Dorp, de Tirrel heeft van 22 november 2017 t/m 2 januari 2018 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Daarbij konden schriftelijk en mondeling zienswijzen worden ingediend. Gedurende de terinzageperiode is één zienswijze van omwonenden ontvangen. De provincie Groningen heeft in een e-mail van 29 november 2017 laten weten dat het ontwerpbestemmingsplan 'Winsum-Dorp, de Tirrel' geen aanleiding geeft om een zienswijze in te dienen. Het Waterschap Noorderzijlvest heeft in een e-mail van 28 november 2017 aangegeven dat zij eveneens geen aanleiding ziet om een zienswijze kenbaar te maken.

Ten behoeve van de beantwoording van de ontvangen zienswijze is de "Reactienota Zienswijzen bestemmingsplan Winsum-Dorp, de Tirrel" opgesteld.

In deze reactienota is de ingediende zienswijze samengevat en is de reactie van de gemeente hierop gegeven. Ten slotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen. Deze reactienota geeft daarbij ook aan hoe het plan bijgesteld moet worden. In de reactienota is ook een overzicht opgenomen van de ambtshalve aanpassingen.

Vaststelling

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen tegen het besluit en het plan.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is opdrachtgever betreffende de onderdelen 'onderwijs', 'sport' en overige algemene voorzieningen.

Stichting de Twaalf Hoven is opdrachtgever voor het zorg-deel. Beide partijen zijn gezamenlijk eigenaar van de gronden. Beiden stellen een begroting op. Er mag daarmee van uit worden gegaan dat de financiële haalbaarheid voldoende onderbouwd en gegarandeerd is.

Grondexploitatie

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. Tussen de gemeente en De Twaalf Hoven wordt een overeenkomst gesloten waarmee het verhalen van kosten anderszins is verzekerd.