

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING DE TWAALF HOVEN, FASE 2

februari 2013

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
DE TWAALF HOVEN, FASE 2**

CODE 107708 / 22-02-2013

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Locatie	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	4
3. PROJECTBESCHRIJVING	6
3. 1. Huidige situatie	6
3. 2. Ontwikkelingsprogramma	7
3. 3. Beschrijving initiatief	7
3. 4. Ruimtelijke inpassing	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Milieu	11
4. 2. Water	12
4. 3. Ecologie	13
4. 4. Cultuurhistorie	16
4. 5. Luchtkwaliteit	16
4. 6. Externe veiligheid	17
4. 7. Duurzaamheid, gezondheid, milieu	17
5. UITVOERBAARHEID	19
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	19
5. 3. Afweging en conclusies	20

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

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 fase van de herontwikkeling is onlangs gerealiseerd. Dit betreft de bouw van twee woongebouwen met in ieder gebouw 28 wooneenheden voor beschermd wonen en bijbehorende gemeenschappelijke ruimtes. Hiervoor is in 2010 een projectbesluit genomen. Deze nieuwbouw is in 2012 in gebruik genomen.

Het onderhavige project heeft betrekking op de vervolgfase (hierna genoemd: fase 2). Deze omvat de realisatie van een derde woongebouw. Daarvoor is de sloop van een deel van het huidige gebouw noodzakelijk.

De nieuwbouw kan op basis van het geldende bestemmingsplan *Winsum Dorp-2010* niet worden gerealiseerd. De gemeente Winsum wil medewerking verlenen aan de ontwikkeling door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin en zal deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Dit project voorziet enkel in het vergunnen van de vervolgfase, dus de realisatie van een derde woongebouw. De herontwikkeling van het gehele terrein is momenteel in studie. Visievorming vindt plaats en zal planologisch in een apart bestemmingsplan worden geregeld. De bouwmogelijkheden die in het eerdere projectbesluit (2010) en met deze ruimtelijke onderbouwing (2012) mogelijk worden gemaakt, worden één op één overgenomen in een komend bestemmingsplan.

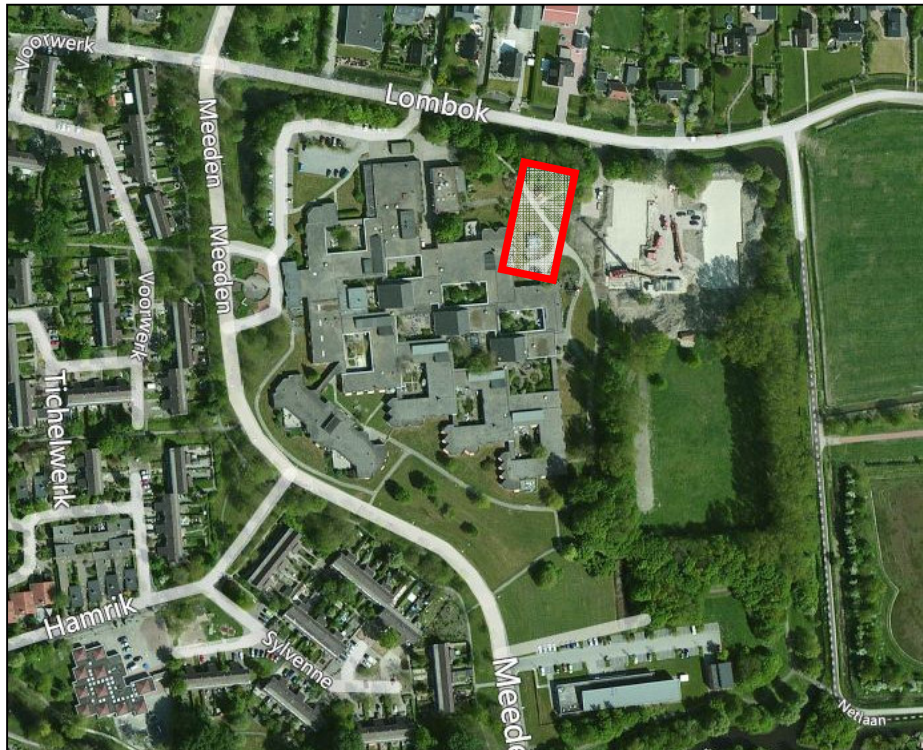
1. 2. Planologische regeling

Het projectgebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Winsum Dorp*, dat op 28 september 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het heeft hierin de bestemming "Groen" en voor een klein deel de bestemming "Wonen - Wooncentrum".

Het oprichten van gebouwen ten behoeve van een wonen en zorg is binnen de bestemming "Groen" niet toegestaan. Daarom kan het project niet op basis van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd.

1. 3. Locatie

De ontwikkeling vindt plaats in het oosten van Winsum, aan de oostzijde van de Meeden en aan de zuidzijde van de Lombok. De ligging van het projectgebied is op een luchtfoto weergegeven in figuur 1. Op deze luchtfoto zijn de funderingen van fase 1 eveneens zichtbaar. Inmiddels zijn deze woongebouwen volledig gerealiseerd.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied

2. BELEIDSKADER

2. 1. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan

Het provinciale ruimtelijke beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* dat op 17 juni 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld. Tegelijk met het POP is de *Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009* vastgesteld. Hiermee wordt beoogd de in het POP 2009-2013 opgenomen doelstellingen de komende jaren te verwezenlijken en regels vast te leggen voor provinciale belangen.

In het Provinciaal Omgevingsplan is op hoofdlijnen het omgevingsbeleid van de provincie aangegeven. Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat in het POP centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving. De provincie kiest voor ontwikkeling van de stedelijke centra en de overige centrumkernen, maar daarnaast ook voor een 'vitaal platteland'. Het POP hecht aan het behoud van het eigen karakter en wil dat concretiseren door het benoemen van een aantal kernkarakteristieken per gebied.

Op de functiekaart van het POP komen ter plaatse van Winsum de aanduidingen "bestaand stedelijk gebruik" (voor de dorpsbebouwing) en "bestaand bedrijventerrein" (voor Het Aanleg) voor. Binnen dergelijke gebieden is het beleid in hoofdzaak gericht op respectievelijk behoud, herstel en ontwikkeling van de gewenste kwaliteit van woongebieden en andere stedelijke functies. Voorts gaat het om het realiseren van het handhaven van de gewenste omstandigheden voor de vestiging van bedrijven.

Provinciale Omgevingsverordening

De *Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009* is gelijktijdig met het POP vastgesteld. Hiermee wordt beoogd de in het POP opgenomen doelstellingen de komende jaren te verwezenlijken.

De in de verordening opgenomen regels en voorschriften sluiten aan op het POP. Op het gebied van de ruimtelijke ordening worden gemeenten verplicht om bestemmingsplannen volgens de verordening op te stellen. Naast algemene bepalingen stelt de omgevingsverordening onder andere bijzondere bepalingen aan:

- woningbouw in bestemmingsplannen;
- ruimtelijke en landschappelijke kernkwaliteiten;
- de ecologische hoofdstructuur en robuuste verbindingen;
- bestemmingsplannen voor nationale landschappen en andere kwetsbare landschappen.

Eén van de aspecten die de Provinciale Omgevingsverordening regelt, zijn de woningbouwcontingenten (= de nieuwbouwruijnte). Over de bouwcapaciteit van zelfstandige woningen zijn aantallen in de verordening en in het daarop gebaseerde *Besluit Nieuwbouwruijnte-2009* opgenomen.

Echter, vervangende woningbouw van niet-zelfstandige woonruimte komt niet ten koste van het woningbouwcontingent, zoals opgenomen in het *Besluit nieuwbouwwruimte* (december 2009). In het onderhavige geval is hier sprake van. Het gehele verpleegtehuis De Twaalf Hoven wordt herontwikkeld voor nieuwe, moderne niet-zelfstandige woningen met bijbehorende (gemeenschappelijke) voorzieningen.

Ook in de (partiële) herziening van de Omgevingsverordening 2012 (vast te stellen: voorjaar 2013) wordt deze lijn aangaande nieuwbouw ten behoeve huisvesting van ouderen ter vervanging van niet-zelfstandige woonruimte voor deze doelgroep doorgetrokken.

In de herziening van Omgevingsverordening 2012 wordt tevens de introductie van de zogenaamde SER-ladder opgenomen. Ook de afstemming van woningbouwplannen op regionaal niveau vormt voor de provincie een belangrijke reden om de verordening te herzien.

Wat deze aspecten betreft kan worden opgemerkt:

- met deze ruimtelijke onderbouwing betreft het de afronding van het project waarbij nieuwe woonruimte voor ouderen wordt gecreëerd ter vervanging van het intramurale wonen in het huidige complex;
- de herontwikkeling van de locatie van De Twaalf Hoven past binnen de gedachtegang van de SER-ladder: op grond van deze benadering wordt eerst gekeken naar intensivering, revitalisering en herstructurering van bestaand bebouwd gebied, voordat nieuwe stedelijke bestemmingen worden ontwikkeld. Het voorliggende project past binnen die doelstelling;
- wat de regionale afstemming betreft, vindt over de toekomstige woon-/zorgstructuur nader overleg plaats, waar nodig ook in regionaal verband.

2. 2. Gemeentelijk beleid

Dorpsvisie Winsum (2004)

Met als doel op ruimtelijk structuurniveau kaders en randvoorwaarden aan te geven voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, is in september 2004 door de gemeenteraad de *Dorpsvisie Winsum* vastgesteld.

De visie geeft een inventarisatie en analyse, een ontwikkelingsvisie en een uitwerking op diverse onderdelen. In de dorpsvisie wordt als één van de projecten De Twaalf Hoven genoemd. De herstructurering biedt kans om bebouwing te creëren, die beter past in de schaal van het dorp.

De dorpsvisie geeft daarbij aan dat ingezet moet worden op een woonbuurtje, al dan niet gecombineerd met zorg in verschillende gradaties. Daarbij is een groenblauwe uitstraling van belang.

Daarnaast kan een parkachtige setting gecreëerd worden, met wandel- en fietspaden door het groen. De bebouwing dient in maat en schaal aan te sluiten op de rest van het dorp. Wel dient, door afwisseling in grootte en vorm, repetitie en anonimiteit voorkomen te worden.

Zoals uit de stedenbouwkundige toelichting duidelijk is geworden, zijn de uitgangspunten vanuit de Dorpsvisie gebruikt: de groen- en waterstructuur krijgt een belangrijke plaats, net als de langzaamverkeersverbindingen, ook met de rest van de wijk Ripperda.

Voor het gebied als geheel (inclusief het vrijkomende gebied na sloop van het bestaande verpleeghuis) vindt nog verdere uitwerking plaats.

Structuurvisie Winsum (2012)

In het licht van de actuele ontwikkelingen wordt vanaf medio 2012 gewerkt aan een nieuwe structuurvisie voor de gemeente. Een 'agenda' met kansen, ontwikkelingen en knelpunten is in beeld gebracht (najaar 2012); vervolgens vindt vertaling plaats in een structuurvisie. Naar verwachting zal een en ander in 2013 tot een vastgestelde structuurvisie leiden.

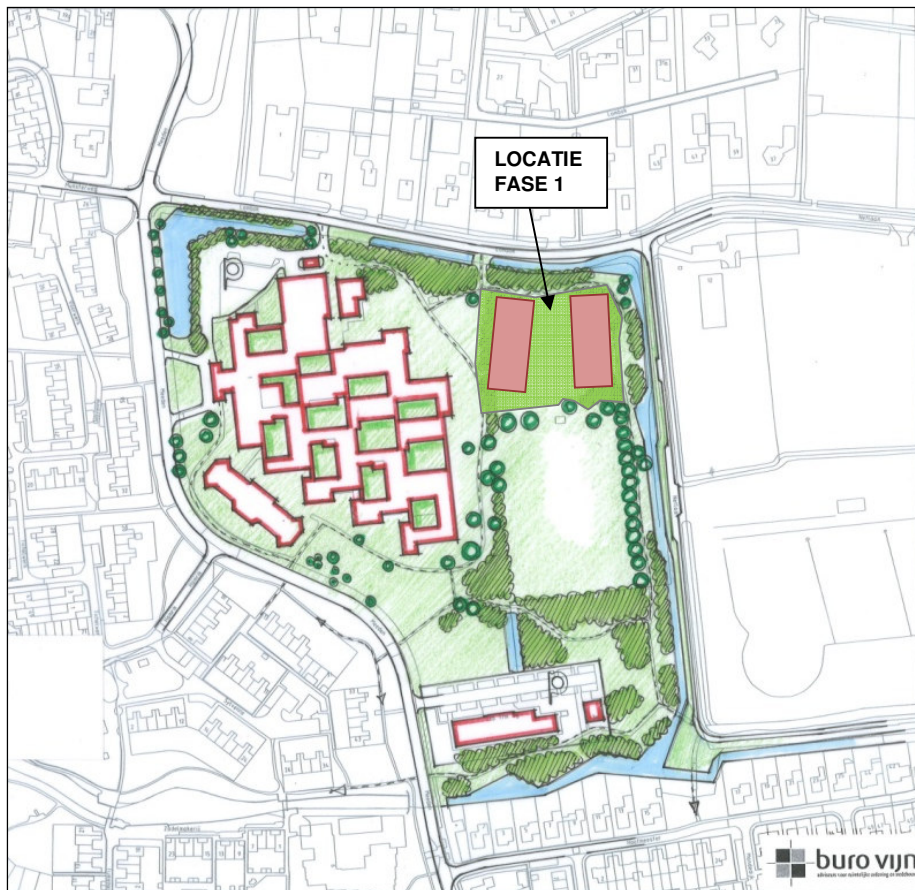
3. PROJECTBESCHRIJVING

3. 1. Huidige situatie

De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van Winsum, op het terrein behorende bij het verpleeghuis De Twaalf Hoven. Op de westzijde van dit terrein staat het huidige verpleeghuis. Dit gebouw heeft een samengestelde hoofdvorm, opgebouwd uit één bouwlaag met een plat dak.

Het terrein is groen ingepast met opgaande beplantingstroken rondom en een brede, parkachtige groenvoorziening aan de oostzijde. De hoofdontsluiting van het terrein ligt aan de westzijde en sluit aan op de Meeden. Aan de noordzijde is een ontsluiting voor personeel aanwezig. Deze sluit aan op de Lombok. Rondom het terrein overheerst de woonfunctie. Verder is aan de zuidzijde het gezondheidscentrum aanwezig.

Het huidige gebouw van De Twaalf Hoven voldoet niet meer aan de eisen van de moderne zorg en verpleging. Daarom is begonnen met een herontwikkeling van het terrein. De eerste fase hiervan is inmiddels gerealiseerd. De huidige inrichting van het terrein is weergegeven in figuur 2.



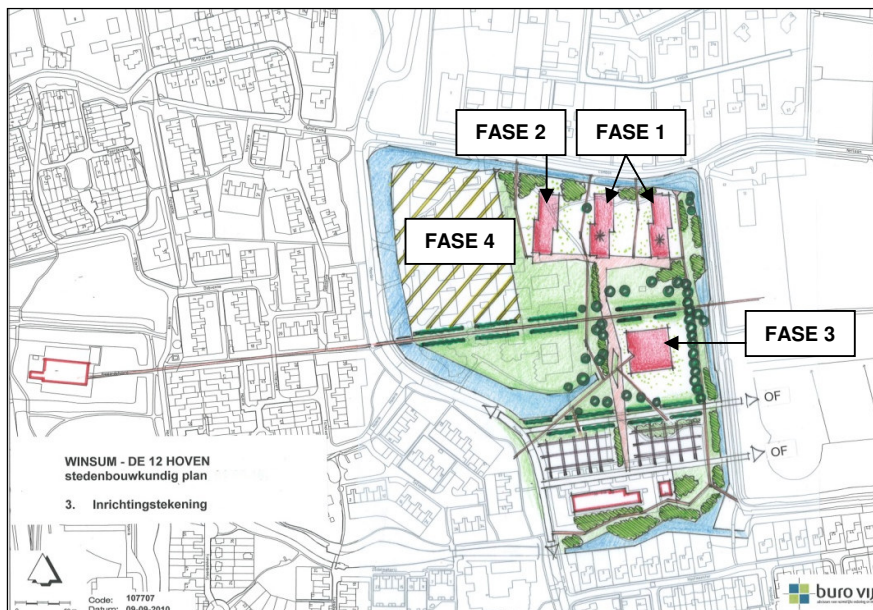
Figuur 2. Huidige situatie terrein De Twaalf Hoven en omgeving

3. 2. Ontwikkelingsprogramma

Aan de integrale vernieuwing van De Twaalf Hoven ligt een programma van Stichting De Hoven ten grondslag. Programmatisch houdt de vernieuwing in:

1. de bouw van een tweetal woongebouwen met in ieder gebouw ruimte voor 28 wooneenheden voor beschermd wonen, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimtes
2. bouw van een derde woongebouw met eveneens 28 wooneenheden met bijbehorende gemeenschappelijke ruimtes. Dit derde woongebouw is in aansluiting op de eerste twee woongebouwen voorzien;
3. de bouw van een centraal gebouw op het meer zuidelijk gelegen terreindeel waar, naast zorgvoorzieningen en sociaal-medische ruimtes, een 54-tal intramurale wooneenheden worden voorzien;
4. sloop van het verouderde complex dat niet meer aan de actuele eisen voldoet.

Zoals genoemd is de eerste fase van dit programma reeds gerealiseerd. De stedenbouwkundige opzet van het terrein na de herontwikkeling is in hoofdlijnen weergegeven in figuur 3. Momenteel wordt gewerkt aan visievorming en een verdere uitwerking voor het gehele terrein. Daarbij komt de herinvulling van het vrijkomende deel aan de Meeden aan de orde.



Figuur 3. Inrichtingstekening stedenbouwkundige opzet De Twaalf Hoven

3. 3. Beschrijving initiatief

Het initiatief voor dit project betreft het realiseren van een derde woongebouw ten westen van de in fase 1 gerealiseerde woongebouwen.

De situering is weergegeven in navolgende figuur 4.



Figuur 4. Situatie derde woongebouw (HJK Architecten, Groningen (november 2012))

Een aanzicht op de gerealiseerde woongebouwen is weergegeven in figuur 5. Het derde woongebouw zal in hoofdzaak identiek aan dit gebouw zijn.



Figuur 5. Aanzicht op een reeds gerealiseerd woongebouw fase 1 (HJK Architecten, Groningen)

Voor een efficiënt gebruik is alleen de ingang aan de andere zijde (oostzijde) voorzien. Deze wordt gecombineerd met de toegang naar het middelste woongebouw.

Het derde woongebouw is slechts voor een klein deel geprojecteerd op de huidige locatie van het verpleeghuis. Door maatwerk te leveren en het gebouw nog iets in noordelijke richting op te schuiven, hoeft eerst slechts een klein deel van het bestaande gebouw te worden gesloopt. Die activiteit wordt uiteraard afgestemd op wat vanuit het doelmatig functioneren van de afzonderlijke afdelingen van De Twaalf Hoven kan worden gesloopt.

3. 4. Ruimtelijke inpassing

Hoofdopzet

Voor de gehele herontwikkeling is een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen opgesteld. Dit plan is weergegeven in figuur 3. De nieuwbouw van het derde woongebouw is hierin meegenomen. Deze ontwikkeling voegt zich in de stedenbouwkundige hoofdopzet van het terrein.

Voor de ontwikkeling van het hele terrein vindt visievorming en nadere uitwerking plaats, in eerste instantie tussen Stichting De Hoven en de gemeente Winsum en vervolgens met overige betrokkenen. Dat gebeurt zowel in de vorm van een visie op wonen en zorg, als in de vorm van een gebiedsvisie. De situering van het derde woongebouw in het noordoostelijk deel van het terrein van Stichting De Hoven is een gegeven voor de invulling van de visie. De totale ontwikkeling zal na accordering over de visievorming in een apart bestemmingsplan voor het hele terrein worden opgenomen.

In het stedenbouwkundig plan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Ontsluiting

De ontsluiting van het gebied als geheel wordt centraal voorzien vanaf de Meeden.

Ook de ontsluiting voor het verkeer van en naar de drie woongebouwen vindt zo vanaf de Meeden plaats. Daarnaast wordt gezorgd voor interne verkeers- en verblijfsruimtes. Zo worden de terreinen van de woongebouwen zelf bereikbaar via woonstraten voor bestemmingsverkeer. Daarbij zal de ontsluiting van het tweede woongebouw tevens het nu geprojecteerde derde woongebouw ontsluiten.

Voor zover nodig worden verhardingen aangebracht in de vorm van (brede) paden e.d. Daarover kan het interne verkeer (voetgangers, fietsers, rolstoelen en ook auto's) worden afgewikkeld. Zo nodig kunnen kleine parkeerplekken bij de afzonderlijke gebouwen worden aangelegd (geen 'bulkparkeren').

Er wordt ten zuiden van de locatie voor de woongebouwen onder meer voorzien in een centrale langzaamverkeersroute. Deze geeft vanaf het borgterrein van de Ripperdaheerd door de gelijknamige woonwijk Ripperda verbinding met het terrein van de Twaalf Hoven. De langzaamverkeersroute geeft mogelijkheden voor een doorverbinding in oostelijke richting, mocht daar mettertijd de wens toe ontstaan.

Parkeren

De parkeerbehoefte, waar het gaat om de herhuisvesting van de Twaalf Hoven, is met name afkomstig van personeel en bezoekers. Bij De Twaalf Hoven werken 250 medewerkers, waarvan 224 parttime. Dagelijks komen er gemiddeld circa 167 bezoekers/medewerkers. Van dit aantal komt er gemiddeld 50% met de auto, hetgeen in een parkeerbehoefte van 84 parkeerplaatsen resulteert. De huidige parkeercapaciteit van circa 80 parkeerplaatsen (en twee invalidenparkeerplaatsen) is dagelijks vol.

In de nieuwe situatie neemt het aantal wooneenheden enigszins af. Bij een gelijkblijvende parkeerbehoefte zal ten behoeve van De Twaalf Hoven voor ten minste 85 parkeerplaatsen ruimte worden gezocht. Bij de uitwerking van het totale terrein wordt hiermee rekening gehouden.

Uitgangspunt is om de ruimte voor parkeren vorm te geven in samenhang met inpassing van een deel van de aanwezige beplanting en met eventuele gedeeltelijke herinrichting van het bestaande parkeerterrein bij het gezondheidscentrum. Binnen deze gebieden zal voldoende ruimte zijn om de parkeerbehoefte op te vangen. Een nadere detaillering van de onbebouwde ruimte vindt nog plaats in overleg met betrokkenen.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het voorgenomen project beweegt zich binnen de landschappelijke uitgangspunten voor het terrein.

De omgeving van het terrein en het terrein zelf kenmerken zich door een groen karakter.

In de nieuwe situatie wordt dit karakter gerespecteerd door het zoveel mogelijk behouden van beplantingstroken rondom het terrein en het reserveren van forse groen blijvende vlakken, met voldoende maat waardoor het parkachtig karakter is geborgd. Binnen die groenstructuur worden de bestaande bomen zoveel mogelijk ingepast.

Binnen de beplantingsstructuur zijn vlakken aangewezen waarbinnen de nieuwe bebouwing van De Twaalf Hoven een plaats krijgt.

Beeldkwaliteit

Het te realiseren derde woongebouw krijgt dezelfde uitstraling als de eerste twee woongebouwen. Een afstemming qua beeldkwaliteit is daarmee gegarandeerd.

Westelijk terreindeel

Het westelijke terreindeel is voor de ontwikkeling van De Twaalf Hoven niet nodig. Voor dit deel van het terrein vindt in gezamenlijk overleg tussen de gemeente Winsum en de Stichting De Hoven visievorming plaats.

In deze visievorming worden de twee aanwezige woongebouwen en het geprojecteerde derde woongebouw als gegeven meegenomen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Het uitgangspunt is dat in de beoogde situatie en tijdens de uitvoering van het project, een goede omgevingsituatie bestaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie het initiatief een omschrijving van ieder relevant omgevingsaspect.

4. 1. Milieu

4.1.1. Bedrijven en milieuzonering

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 basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

De nieuwe bebouwing van De Twaalf Hoven, die met dit projectbesluit mogelijk wordt gemaakt, ligt ten oosten van het huidige complex. Hier staat momenteel geen bebouwing. Ten noorden van het projectgebied 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. De nieuw te realiseren functie biedt verder geen belemmeringen voor omliggende functies. Er zijn vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen.

4.1.2. Verkeerslawaaï

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 niet-geluidsgevoelige 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 wegverkeerslawaaï geen zoneplicht aanwezig is en daarvoor geen bijbehorend onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Daarnaast ligt het projectgebied op grote afstand van de Meeden, zodanig dat verkeershinder van deze weg niet aan de orde is.

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

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

4.1.3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. In het licht van het gebruik als tuin bij De Twaalf Hoven zijn er op voorhand geen aanwijzingen voor bodemverontreiniging. Er is geen sprake van een verdachte locatie.

Gelet op de algehele plannen is reeds ten behoeve van de bouw van de eerste twee woongebouwen een verkennend bodemonderzoek¹⁾ uitgevoerd. Het derde woongebouw sluit daarbij aan. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw bestaan. De locatie is geschikt voor de functie 'wonen met tuin'.

Het rapport behorende bij het bodemonderzoek wordt als losse bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

4. 2. Water

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 zonodig 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.

Toegespitst voor het projectgebied gaat het met de nieuwbouw om een woongebouw met een oppervlakte van circa 1.000 m². Daarnaast wordt rondom en ter ontsluiting van het woongebouw enige verharding aangelegd.

Het waterschap Noorderzijlvest hanteert als vuistregel dat van de toename aan verharding circa 10% moet worden gecompenseerd als waterberging.

¹⁾ Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van De Twaalf Hoven te Winsum, MUG Ingenieursbureau, projectnummer 51105710, Leek, 19-11-2010.

Indien de extra toename van de omringende oppervlakteverharding gelijk gesteld wordt aan die van de bebouwing gaat het om een toename van ruim 2.000 m². Toepassing van de vuistregel levert een extra behoefte aan waterberging op van ruim 200 m².

Voor de benodigde waterberging moet in de eerste plaats gekeken worden naar de totale opzet voor De Twaalf Hoven. In het hoofdstuk 4.2. is daarvoor de stedenbouwkundige hoofdopzet weergegeven. Deze wordt nog nader uitgewerkt. Wel kan ervan worden uitgegaan dat bij deze uitwerking rekening wordt gehouden met de aanleg van oppervlaktewater, ter aansluiting op de te handhaven en te versterken waterstructuur die rond het gebied als geheel aanwezig is. Deze zal zodanig zijn dat daarmee aan de benodigde watercompensatie voor het gebied als geheel kan worden voldaan. De gemeente Winsum voert hieromtrent het gebruikelijke afstemmingsoverleg met het waterschap Noorderzijlvest.

4. 3. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op 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 zijn er geen invloeden op deze gebieden te verwachten.

Dit projectbesluit is een onderdeel van de totale herstructurering van het verpleeghuis De Twaalf Hoven. Er zijn vanuit de gebiedsbescherming met het oog op de ligging van genoemde gebieden geen belemmeringen met betrekking tot 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 verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrictlijn 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 ecologisch onderzoek²⁾ uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er binnen het projectgebied mogelijk beschermde soorten voorkomen.

Het gaat samengevat om het volgende.

vogels	<p><u>Aanwezigheid:</u> Huismus: met name in te slopen woningen (daken) mogelijk aanwezig; Alle andere (algemene) broedvogels: met name in opgaand groen (nesten).</p> <p><u>Zorgmaatregelen:</u> Mitigerende maatregelen in de uitvoering (werkzaamheden buiten broedseizoen starten en aanvullende maatregelen). Beoogde versterking groenstructuur draagt bij aan behoud broedmogelijkheden.</p>
zoogdieren (vleermuizen)	<p><u>Aanwezigheid:</u> Te slopen gebouwen (daken, spouwen): mogelijke verblijfplaatsen vleermuizen; opgaand groen mogelijk vliegrouete, foerageergebied); <u>Nader onderzoek:</u> naar verblijfplaatsen vleermuizen nodig; zo ja, ontheffing nodig.</p> <p>Mitigerende en/ of compenserende maatregelen afhankelijk van belang voor de soort en aantal; Compenserende maatregelen: aanbieden alternatieve verblijfplaatsen; Mitigerende maatregelen: zorgmaatregelen in de uitvoering.</p>
vissen	<p><u>Aanwezigheid:</u> Kleine Modderkruiper mogelijk aanwezig in watergangen aan noord-, oost- en westzijde van projectgebied; <u>Zorgmaatregelen:</u> mitigerende maatregelen door werkzaamheden uit te voeren buiten voortplantingsperiode van de Kleine Modderkruiper.</p>
overige soorten	<p><u>Aanwezigheid:</u> leefgebied van enkele licht beschermde, algemene soorten, hiervoor geldt algemene vrijstelling; geen ontheffing nodig.</p> <p><u>Zorgmaatregelen:</u> planopzet draagt bij aan handhaving en optimalisering</p>

Op grond van het ecologisch onderzoek kan voor het gebied van het derde woongebouw het volgende worden geconstateerd.

Ingrepen in groen

Ingrepen in beplantingen zijn relatief beperkt en vinden direct aangrenzend aan een bestaande bouwlocatie plaats. Om conflicten met de *Flora- en faunawet* op het punt van broedvogels te voorkomen, dienen de betreffende (bos)beplantingen buiten het broedseizoen te worden verwijderd. Bovendien moet bij de bouw worden gewaarborgd dat broedende vogels niet verstoord worden.

Sloop van gebouwen

Voor de ontwikkeling van fase 2 is de sloop van slechts een klein deel van de huidige bebouwing noodzakelijk.

²⁾ Buro Bakker (2010); Toetsing Flora- en faunawet voor herontwikkeling van 'De Twaalf Hoven' te Winsum, Buro Bakker, adviesburo voor ecologie B.V., Assen, oktober 2010.

Door enige opschuiving van het bouwblok is dit bovendien beperkt. Het betreffende deel is indicatief aangegeven in figuur 4. Het betreft een bouwdeel dat is voorzien van een plat dak. Dergelijk daken zijn doorgaans niet geschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen of nesten van huismussen. Wel bestaat er een kans dat in de spouwmuren verblijfplaatsen van vleermuizen voorkomen. Alvorens deze bebouwing te slopen dient hierover duidelijkheid te bestaan.

Uit een ecologische quick scan³ naar eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen voor de te slopen bebouwing is gebleken dat de aanwezigheid van vleermuizen in de onderzochte vleugel kan worden uitgesloten.

Meer algemeen wordt in de ecologische quick scan geconcludeerd, dat de sloop niet leidt tot effecten op beschermde flora en fauna en daarmee niet tot een overtreding op de Flora- en faunawet.



Figuur 6. Te slopen bebouwing in fase 2

Conclusie

Als gevolg van de werkzaamheden binnen het projectgebied zijn geen conflicten met de *Flora- en faunawet* aan de orde. Dit is bevestigd na ecologisch onderzoek (2013).

Voor alle (algemene) soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

³) Ecologische beoordeling voor de sloop van een vleugel van het verpleeghuis De Twaalf Hoven in Winsum, Buro Bakker, Assen, februari 2013.

4. 4. Cultuurhistorie

Cultuurhistorie – Algemeen

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 projectgebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren in het landschap als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt.

De ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze structuren. Zoals beschreven in paragraaf 3.4 worden de bestaande structuren in de omgeving ingepast en waar mogelijk versterkt.

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 een globaal inzicht in mogelijk aanwezig waarden heeft de gemeente Winsum, in samenwerking met een aantal andere gemeenten, de *Archeologisch verwachtingskaart en beleidsadvieskaart Noord-Groningen* opgesteld. Voor het projectgebied 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 2004⁴. Het is op basis van het 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.

4. 5. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur “NIBM”) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

⁴) Winsum, De Twaalf Hoven, Een inventariserend archeologisch onderzoek, RAAP-notitie 679, RAAP Archeologisch Adviesbureau BB, Amsterdam, 2004.

Van woningbouwlocaties (tot 3.000 woningen) is bekend dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de luchtkwaliteit. Dit project stelt slechts 28 (zorg)woningen voor in het kader van een herstructurering. Het uiteindelijke aantal woningen neemt niet toe. Het project draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar dit aspect kan achterwege blijven.

4. 6. 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.

4. 7. Duurzaamheid, gezondheid, milieu

In het kader van ruimtelijke plannen vraagt de provincie volgens de *Omgevingsverordening Groningen-2009* om aandacht voor aspecten van zuinig ruimtegebruik, energie en duurzaamheid.

Bij plannen voor nieuwe woningbouw wijst de provincie in het *Provinciaal Omgevingsplan* op het belang van toepassing van de zogenaamde SER-ladder: in dat kader moet eerst gekeken worden naar intensivering, revitalisering en herstructurering van bestaand bebouwd gebied, voordat nieuwe stedelijke bestemmingen worden ontwikkeld. Met de voorgenomen planopzet wordt hieraan voldaan.

Op stedenbouwkundig niveau spelen groen en water daarnaast een belangrijke rol om te komen tot een milieuvriendelijk woongebied. Verder is op bouwplanniveau duurzaamheid ook een belangrijk thema.

In aansluiting op de bouwwijze voor de eerste twee woongebouwen kan gewezen worden op de volgende zaken:

- toepassing van bakstenen, gemaakt van klei uit de regio;
- houten buitenkozijnen: duurzaam hout, FSC-certificaat;
- houten binnenkozijnen: idem;
- toepassing betongranulaat in betonconstructie (hergebruik).

Aangaande het thema "energie" wordt gewezen op:

- de toepassing van zonnecollectoren voor de warmwatervoorziening; (per gebouw: 20 m²; vanwege toepassing op het platte dak geen hinderlijke bijwerkingen);
- verhoogde isolatiewaarden voor de buitengevels (4,5 Rc-waarde);
- toepassing dak-, grond- en spouwisolatie;

Mede met het oog op een goed binnenklimaat (gezondheidsbevorderend):

- toepassing van een systeem van balansventilatie (systeem: "innosource"), waarbij lucht van buiten via toepassing met radiatoren naar binnen wordt gehaald en als verwarmde lucht wordt ervaren met positieve werking op het binnenklimaat (geen ervaring van tocht). Dit systeem (EPC 0,77) draagt bovendien bij tot een aanzienlijke energiebesparing).

Maatregelen ter bestrijding van legionella maken deel uit van het reguliere pakket aan voorzieningen.

5. UITVOERBAARHEID

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

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In relatie tot de algehele vernieuwing van De Twaalf Hoven heeft op 6 oktober 2010 een informatieavond plaatsgevonden. Daarnaast zijn voorlichtingsbijeenkomsten gehouden voor bewoners c.q. hun familie en de cliëntenraad, alsmede voor het personeel. Op deze avonden is op brede wijze informatie verstrekt aan alle betrokkenen. Eind 2010 betrof het in eerste instantie het project voor de eerste twee woongebouwen. Deze zijn inmiddels gerealiseerd.

De betrokkenen zijn/worden door Stichting De Hoven eveneens geïnformeerd over de verdere nieuwbouwplannen.

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

Op de voorgenoemde wijze zijn betrokkenen op de hoogte gesteld over de planvorming en de vorderingen daarin.

5. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatie-regeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouwen woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Over de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van De Twaalf Hoven kan opgemerkt worden dat deze in financiële zin een verantwoordelijkheid van Stichting De Hoven is. De Stichting De Hoven heeft bij de start van de eerste fase een toezegging van het Rijk gekregen om tot financiering van het voorliggende initiatief te komen. Met deze realisering heeft de gemeente Winsum geen directe financiële bemoeienis.

Over procedurekosten en kosten verbonden aan eventuele planschaderisico's zijn/worden tussen gemeente en Stichting De Hoven afspraken gemaakt. Hiermee is het relevante kostenverhaal anderszins verzekerd en is het project economisch uitvoerbaar. Van het vaststellen van een grondexploitatieplan wordt afgezien.

5. 3. Afweging en conclusies

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee het realiseren van een woon-zorggebouw, zoals beschreven in hoofdstuk 2, in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Afweging

Het project betreft een onderdeel van een grotere herontwikkeling van het terrein van een zorginstelling, waarbij ruime aandacht is besteed aan de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke inpassing. Het nieuwe woongebouw voegt zich in de voorgestelde stedenbouwkundige opzet en sluit qua uitstraling aan op de reeds gerealiseerde woongebouwen.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

===