

PROJECTBESLUIT DE TWAALF HOVEN

Projectbesluit De Twaalf Hoven

Code 107707 / 08-12-10

**GEMEENTE WINSUM 107707 / 08-12-10
PROJECTBESLUIT DE TWAALF HOVEN**

TOELICHTING

| <u>INHOUDSOPGAVE</u> | <u>blz</u> |
|--|-------------------|
| 1. INLEIDING | 1 |
| 1. 1. Aanleiding | 1 |
| 1. 2. Leeswijzer | 2 |
| 2. BELEID | 3 |
| 2. 1. Provinciaal beleid | 3 |
| 2. 2. Gemeentelijk beleid | 3 |
| 3. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN | 5 |
| 3. 1. Huidige situatie | 5 |
| 3. 2. Visie De Hoven | 5 |
| 4. RUIMTELIJK-FUNCIONELE UITGANGSPUNTEN | 7 |
| 4. 1. Het programma | 7 |
| 4. 2. Stedenbouwkundige hoofdpz | 7 |
| 5. OMGEVINGSASPECTEN | 14 |
| 5. 1. Ecologie | 14 |
| 5. 2. Archeologie | 16 |
| 5. 3. Water | 16 |
| 5. 4. Milieuzonering | 17 |
| 5. 5. Bodem | 18 |
| 5. 6. Geluid | 18 |
| 5. 7. Luchtkwaliteit | 19 |
| 5. 8. Externe veiligheid | 19 |
| 5. 9. Duurzaamheid, gezondheid, milieu | 20 |
| 5. 10. Kabels en leidingen | 20 |
| 6. JURIDISCHE PLANOPZET | 21 |
| 7. UITVOERBAARHEID | 22 |
| 7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 22 |
| 7. 2. Economische uitvoerbaarheid | 22 |

Bijlage 1: Resultaten ecologisch onderzoek

Bijlage 2: Resultaten bodemonderzoek

Bijlage 3: Verslag informatieavond 7 oktober 2010

Bijlage 4: Reactienota zienswijzen

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In Winsum staat aan de Meeden 1 het verpleeghuis De Twaalf Hoven. Het huidige pand voldoet niet meer aan de eisen van de moderne zorg en verpleging. Zo hebben bewoners van het tehuis met vier personen één kamer. Er is met het oog op de huidige eisen besloten de bestaande bebouwing te slopen en geheel te vervangen voor nieuwbouw. Ten behoeve daarvan is een bouwaanvraag ingediend voor de eerste fase van de integrale vernieuwing van De Twaalf Hoven.

In de nieuwe situatie heeft elke bewoner een eigen kamer en wordt er met meerdere bewoners één gezamenlijke huiskamer gedeeld. Verder wordt ruimte gereserveerd voor bijbehorende voorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en ook niet in het nieuwe bestemmingsplan voor Winsum-dorp. Er dient daarom een nieuw juridisch-planologisch kader opgesteld te worden om de herontwikkeling mogelijk te maken. De wens is om eerst een tweetal gebouwen voor kleinschalig wonen te realiseren. Hiervoor dient dit projectbesluit.

De uiteindelijke herontwikkeling van het gehele terrein zal mogelijk gemaakt worden in een apart bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden die in dit projectbesluit mogelijk worden gemaakt, worden één op één overgenomen in het bestemmingsplan.



Figuur 1. De ligging van De Twaalf Hoven

1. 2. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie beschreven en komt de visie van Stichting De Hoven aan de orde.

Hoofdstuk 4 bevat de wijze waarop de plannen van Stichting De Hoven ruimtelijk en functioneel kunnen worden ingepast en welke de stedenbouwkundige randvoorwaarden daarvoor zijn.

In hoofdstuk 5 komen de relevante omgevingsaspecten aan de orde, waarna een beschrijving van de juridische opzet in hoofdstuk 6 volgt. Afgesloten wordt met een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7).

2. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleidskader dat betrekking heeft op dit projectbesluit. Rijksbeleid op het vlak van de ruimtelijke ordening is op dit detailleringsniveau niet van belang. Er zal daarom alleen worden ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat met de genoemde ontwikkeling en/of het projectgebied een relatie heeft.

2. 1. Provinciaal beleid

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. In de lijn van de vorige POP's blijft de provincie kiezen voor ontwikkeling van de stedelijke centra en de overige centrumkernen, maar daarnaast ook voor een 'virtueel 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.

Eén van de aspecten die de Provinciale Omgevingsverordening regelt, zijn de woningbouwcontingenten (= de nieuwbouwruijme). Over de bouwcapaciteit van zelfstandige woningen zijn aantallen in de verordening en in het daarop gebaseerde *Besluit Nieuwbouwruijme-2009* opgenomen. Echter, vervangende woningbouw van niet-zelfstandige woonruimte komt niet ten koste van het woningbouwcontingent, zoals opgenomen in het *Besluit nieuwbouwruijme* (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.

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.

3. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

3. 1. Huidige situatie

Initiatiefnemer voor de vernieuwing van De Twaalf Hoven, Stichting De Hoven, gevestigd te Onderdendam, heeft een visie ontwikkeld op de toekomst van dit verpleeghuis.

Stichting "De Hoven" is een zorginstelling die met name in Noord-Groningen werkzaam is en zich richt op verpleeghuiszorg en zorg in woonzorgcentra. Daarnaast wordt thuiszorg geboden in de directe omgeving van de twaalf locaties die de Stichting onder haar hoede heeft. Uitgangspunt van de stichting is om wonen en leefgelegenheid te bieden die aansluit bij de belevingswereld van haar cliënten. Het verpleeghuis De Twaalf Hoven in Winsum is één van de locaties van Stichting "De Hoven".

De Twaalf Hoven is een gecombineerd verpleeghuis. Dat houdt in dat er zowel cliënten met somatische klachten als psychogeriatrische problemen verblijven. Daarmee is De Hoven er voor ouderen die zorg nodig hebben, voor mensen met een beperking en voor langdurig zieken. Ook wordt voorzien in dagopvang, palliatieve zorg, kortdurende opnames en overige zorg- en welzijnsdiensten.

Het huidige verpleeghuis bevat daarvoor verschillende afdelingen die in totaal ruimte bieden aan 166 verpleeghuisplaatsen.

Bron: Stichting De Hoven, Onderdendam, 2010

3. 2. Visie De Hoven

De visie van Stichting De Hoven geeft aan hoe deze zorginstelling haar toekomstige plaats ziet in de kern Winsum en de regio Noordwest-Groningen. Gelet op het belang van deze visie en het integrale karakter van de afweging in het kader van de ruimtelijke ordening volgen hieronder de volgende passages.

Algemeen

Nederlanders worden steeds ouder en worden anders oud dan vroeger. Verwachtingen over de kwaliteit leven nemen toe. Ouderen willen zo lang mogelijk door kunnen gaan met het leven dat zij gewend zijn. Zij willen zelfstandig wonen en actief deelnemen aan de maatschappij, ook wanneer lichamelijke beperkingen optreden. De Hoven helpt ouderen door te gaan het leven dat ze gewend zijn. Wonen, welzijn en zorg zijn daar op afgestemd. De Hoven levert zo lang mogelijk thuiszorg en, als het thuis niet meer gaat, dan biedt De Hoven kleinschalige woonvoorzieningen aan mensen met dementie of zware lichamelijke beperkingen. Dienstverlening die zoveel mogelijk lijkt op wat mensen thuis gewend waren. Bij De Hoven kunnen mensen tevreden oud worden

Veranderende verwachtingen

Voor De Hoven zijn de veranderende verwachtingen van ouderen leidend. Als ouderen zo lang mogelijk door willen gaan met het leven dat zij gewend zijn, dan kan dat alleen als er in dat leven meer is dan zorg alleen. Zorg is in de eerste plaats ondersteunend. Omdat ouderen willen blijven deelnemen aan de maatschappij, moet de zorg die zij ontvangen ook midden in de samenleving staan. Die zorg moet bovendien bereikbaar zijn voor iedereen. Dat vraagt om een duidelijk loket en zichtbare dienstverlening.

Bij De Hoven kunnen ouderen niet alleen terecht voor wonen, welzijn en zorg, maar ook voor informatie en advies. Ook professionals als huisartsen en welzijnswerkers weten de weg naar De Hoven te vinden. Ouderen worden bij de Hoven geholpen door medewerkers die zich in hen kunnen verplaatsen, die helpen de vraag duidelijk te krijgen en die een passend antwoord zoeken.

Wonen, welzijn en zorg midden in de samenleving, betekent ook dat wanneer de klachten het zelfstandig wonen moeilijk maken, een vloeiende overgang mogelijk moet zijn. De Hoven wil dat mogelijk maken. Ouderen wonen dan bijvoorbeeld een deel van de week thuis, met mantel- en thuiszorg, en een deel van de week in een kleinschalige woonvoorziening voor ouderen. Op die manier kunnen echtparen ook zo lang mogelijk samen én thuis blijven.

Op het moment dat het thuis wonen helemaal onmogelijk is, biedt De Hoven kleinschalige woonvoorzieningen waar mensen zichzelf kunnen zijn en die ook zoveel mogelijk lijken op wat ze gewend waren. Als mensen in de samenleving verschillend zijn, dan moet dat binnen de intramurale voorzieningen ook mogelijk zijn. De Hoven wil mensen de ruimte geven zelf de keuzes te maken die bij hun mogelijkheden passen, zowel in grote als in kleine dingen.

Winsum

Winsum heeft een herkenbaar, eigen, Gronings karakter en is het voorzieningscentrum voor een grotere regio. De Hoven wil dat eigen karakter en die regiofunctie laten terugkomen in de nieuwbouwplannen op de locatie De Twaalf Hoven. De architectuur van de nieuwbouw moet aansluiten bij het dorpsgezicht van Winsum en passen in de wijk "Ripperda". De nieuwbouw moet als het ware een (geïntegreerde) wijk in de wijk worden. Toegankelijk voor buurtbewoners die een wandeling maken en kinderen die op het terrein van De Twaalf Hoven hun route naar school vinden.

Kern van de nieuwe wijk wordt "de borg" ¹⁾. Daar worden cliënten gehuisvest met zware lichamelijke beperkingen en zijn centrale voorzieningen, waaronder het expertisecentrum. Daarin brengt De Hoven verschillende specialismen samen op het terrein van de ouderenzorg. Vanuit dit centrum leveren zij zorg in de kleinschalige voorzieningen, bij mensen thuis en ook in de regio. Een centrum dat herkenbaar en beschikbaar is voor vragen, adviezen en voorlichting over bijvoorbeeld tevreden oud worden. Professionals moeten herkenbaar, vertrouwd en toegankelijk zijn en vragen moeten eenvoudig en snel beantwoord

Om de borg heen ontwikkelt De Hoven wooneenheden voor kleinschalig wonen. In groepen van zeven à acht eenheden wonen hier ouderen die zich niet meer zelfstandig kunnen redden. De menselijke maat staat voorop. Ook aan de buitenkant is zichtbaar dat het gaat om kleinschalige eenheden.

Aansluiten en samenwerken

De Hoven kiest voor bewust voor het ontwikkelen van een wijk, geïntegreerd in het dorp c.q de wijk. Aansluiting op het lokale wegennet, een toegankelijke bushalte en voldoende parkeergelegenheid worden voor het ruimtelijk ontwerp van belang geacht.

Daarnaast sluit de nieuwbouw aan op het gezondheidscentrum, waarmee De Hoven nog meer wil samenwerken.

¹⁾ Het gaat hier om een centrale functie in het zuidoostelijke deel; de ruimtelijke uitwerking volgt nog; zie hoofdstuk 4.

4. RUIMTELIJK-FUNCIONELE UITGANGSPUNTEN

4. 1. Het programma

Aan de integrale vernieuwing van De Twaalf Hoven ligt een programma van Stichting De Hoven ten grondslag. Daarbij heeft de stichting met succes een beroep kunnen doen op de zogenaamde bouwimpuls-middelen van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS). Hieraan is onder meer de voorwaarde verbonden dat uiterlijk 31 december 2010 onomkeerbaar met de nieuwbouw moet zijn begonnen.

Stichting De Hoven en gemeente Winsum zetten zich ervoor in om die termijn te halen. Ten behoeve van de planologische procedure, die dit mogelijk moet maken, dient dit projectbesluit voor de eerste fase. Dit projectbesluit dient als ruimtelijke onderbouwing voor de vanaf 13 oktober 2010 ter inzage te leggen bouwvergunning. Deze bouwvergunning werd op 15-09-2010 ingediend. Met dit projectbesluit en de daaraan gekoppelde bouwvergunning wordt de basis gelegd voor de eerste fase van de herontwikkeling.

Programmatisch houdt de vernieuwing in:

1. allereerst wordt voorzien in de bouw van een tweetal woongebouwen (de eerste fase in dit projectgebied) met in ieder gebouw ruimte voor een 28-tal wooneenheden voor beschermd wonen, gezamenlijk 56 wooneenheden, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimtes; en vervolgens:
2. 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;
3. 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;
4. sloop van het verouderde complex dat niet meer aan de actuele eisen voldoet.

4. 2. Stedenbouwkundige hoofdopzet

- Algemeen

Dit projectbesluit legt de planologische basis voor de eerste fase van de vernieuwing van De Twaalf Hoven.

Voor de integrale vernieuwing, inclusief het herbestemmen van het terrein waar thans De Twaalf Hoven staat, wordt daarnaast een afzonderlijk bestemmingsplan voorbereid. Daarin wordt ook het gebied voor de eerste fase (dit projectbesluit) meegenomen.

Over de beoogde vernieuwing heeft de afgelopen periode met alle betrokkenen uitvoerig overleg plaatsgevonden: de directie van Stichting De Hoven, de gemeente Winsum, het bouwheerschap van de provincie Groningen, architectenbureau HJK te Groningen als ontwerper voor de bebouwing, Buro Vijn te Oenkerk als stedenbouwkundig adviseur, alsmede de externe projectleider voor Stichting "De Hoven".

Daarbij is de hoofdopzet van het project uitvoerig besproken. In overleg tussen stedenbouwkundige en architect heeft binnen die context een nadere uitwerking plaatsgevonden. Over die hoofdopzet bestaat overeenstemming tussen betrokken partijen, zodat deze gebruikt wordt voor zowel het voorliggende projectbesluit, als voor het integrale bestemmingsplan voor De Twaalf Hoven.

- *De relatie met de Dorpsvisie Winsum -2004*

Reeds in het kader van de Dorpsvisie Winsum-2004 is ingegaan op de gewenste opzet voor het terrein van De Twaalf Hoven.

Zo is daar als uitgangspunt aangegeven, dat de zorginstelling zo goed mogelijk geïntegreerd dient te blijven binnen het dorp. De Dorpsvisie noemt daarbij als stedenbouwkundige uitgangspunten:

- inzetten op een 'blauw/groen raamwerk': in een woonbuurtje met een groenblauwe uitstraling en een eigen identiteit;
- creëren van een park/tuin met verschillende 'blauwe' en 'groene' woonmilieus;
- de hoofdtoegang tot het terrein laten aansluiten op de Meeden;
- de langzaamverkeersverbindingen dienen aan het groen/blauwe raamwerk gekoppeld te worden.

Zoals uit de navolgende stedenbouwkundige toelichting duidelijk wordt, zijn de uitgangspunten vanuit de Dorpsvisie in overwegende mate gebruikt: de groen- en waterstructuur krijgt een belangrijke plaats, net als de langzaamverkeersverbindingen, ook met de rest van de wijk Ripperda. Zie verder de navolgende beschrijving.

- *De stedenbouwkundige hoofdopzet voor het terrein*

Voor het maken van een stedenbouwkundig kader voor het terrein van De Twaalf Hoven is allereerst de bestaande situatie in ogenschouw genomen. Zie hiervoor ook de navolgende figuur 2.



Figuur 2. Bestaande situatie terrein De Twaalf Hoven en omgeving

In de huidige situatie is er sprake van een gebouwencomplex aan de Meeden. Dat heeft de kenmerken van de periode van zijn ontstaan: de jaren zeventig (het gebouw is in 1978 gebouwd). Er is sprake van een complexmatige concentratie van bebouwing, met een daarom heen liggend parkgebied. Ten zuiden van De Twaalf Hoven is van veel recenter datum het gezondheidscentrum. Dit centrum op zuidelijk terreindeel is weliswaar een aparte functie maar maakt wel deel uit van ruimtelijke eenheid (het 12 Hovenpark).

De Meeden is de weg die aan de westzijde het complex van De Twaalf Hoven begrenst. Deze wijkontsluitingsweg ontsluit de verschillende erlangs gelegen woonbuurten in Winsum en ook het terrein van De Twaalf Hoven. Aan de noordzijde van het terrein is sprake van een lintstructuur langs de Lombok met gemengde functie. Aan de oostzijde ligt het gebied van de ijsbaan en onbebouwde gronden waar eerder een AZC-centrum heeft gestaan.

- *Nieuwe structuur voor de stedenbouwkundige opzet*

In de nieuwe hoofdopzet wordt het oostelijk terreindeel bestemd voor het nieuwe complex van De Twaalf Hoven.

Bij de indeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De ontsluiting voor alle verkeer van het Hoven-terrein vindt vanaf de Meeden plaats. Aansluitend op het gezondheidscentrum wordt voldoende ruimte gereserveerd om deze ontsluiting vorm te geven en de auto's te parkeren. Tevens wordt ruimte gereserveerd voor een doorverbinding in oostelijke richting, hoewel - als gezegd - daar thans geen concrete plannen voor bestaan.

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 van 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.

De parkeerbehoefte 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 (inclusief bezoekers/medewerkers van het kinderdagverblijf "Ukkies"). Van dit aantal komt er gemiddeld 50% met de auto, hetgeen in een parkeerbehoefte van circa 83-84 parkeerplaatsen resulteert. De huidige parkeercapaciteit van circa 80 parkeerplaatsen (en twee invalideparkeerplaatsen) 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 Binnen het bestemmingsplan voor het totale gebied wordt daarmee rekening gehouden.

- Ten noorden van de aansluiting met de Meeden wordt deze wijkontsluitingsweg begeleid door een waterpartij van voldoende formaat. Dit water dient tevens als compensatie in verband met eventuele toename verhardingsoppervlak (zie ook hoofdstuk 5). Water en achterliggende groene vlakken met bestaande bomen geven een royale parkachtige voorruimte aan de nieuwe bebouwing voor De Twaalf Hoven.
- Er wordt voorzien in een centrale langzaamverkeersroute die vanaf het borgterrein van de Ripperdaheerd door de gelijknamige woonwijk Ripperda verbinding geeft met het terrein van de Twaalf Hoven en de het aldaar geplande centrale gebouw. Bovendien geeft deze langzaamverkeersroute mogelijkheden voor een doorverbinding in oostelijke richting, mocht daar mettertijd de wens toe ontstaan.
- Er zijn ruime vlakken aangewezen waarbinnen de nieuwe bebouwing van De Twaalf Hoven een plaats kan krijgen.
- Daarnaast komen er groen blijvende vlakken, met voldoende maat waardoor het parkachtig karakter ('de hoven') is geborgd.
- Binnen die groenstructuur worden de bestaande bomen zoveel mogelijk ingepast.
- Terwijl de hoofdontsluiting aan de Meeden blijft, wordt gezorgd voor interne verkeers- en verblijfsruimte. Voor zover nodig worden verhardingen aangebracht in de vorm van (brede) paden en pleinen waarover het interne verkeer (voetgangers, fietsers, rolstoelen en ook auto's) kan worden afgewikkeld. Zo nodig kunnen kleine parkeerplekken bij de afzonderlijke gebouwen worden aangelegd (geen 'bulk-parkeren' hier).

- Het westelijke terreindeel is voor de ontwikkeling van De Twaalf Hoven niet nodig en krijgt in het bestemmingsplan voor het hele gebied een globale, nog nader uit te werken bestemming.

Het aldus beschreven stedenbouwkundig kader is in figuur 3 weergegeven (de figuur is op a-3 aan de toelichting toegevoegd).



Figuur 3. Stedenbouwkundig plan, hoofdstructuur

- Inrichting

Op basis van het stedenbouwkundig kader is een inrichtingsschets gemaakt die een beeld geeft van de inrichting van het gebied. Zie hiervoor figuur 4 (de figuur is op a-3 aan de toelichting toegevoegd).

Deze inrichtingsschets geeft een beeld hoe binnen de geschetste structuur de verdere indeling is gedacht. Hierbij is tevens de afstemming gelegd tussen de stedenbouwkundige structuur en ontwikkelde bouwplannen voor het gebied.

De woongebouwen krijgen een ligging aan de Lombok in een parkachtige setting. Er bestaat daarbij overigens een ruime afstand tot de bestaande bebouwing aan de overzijde van de weg.

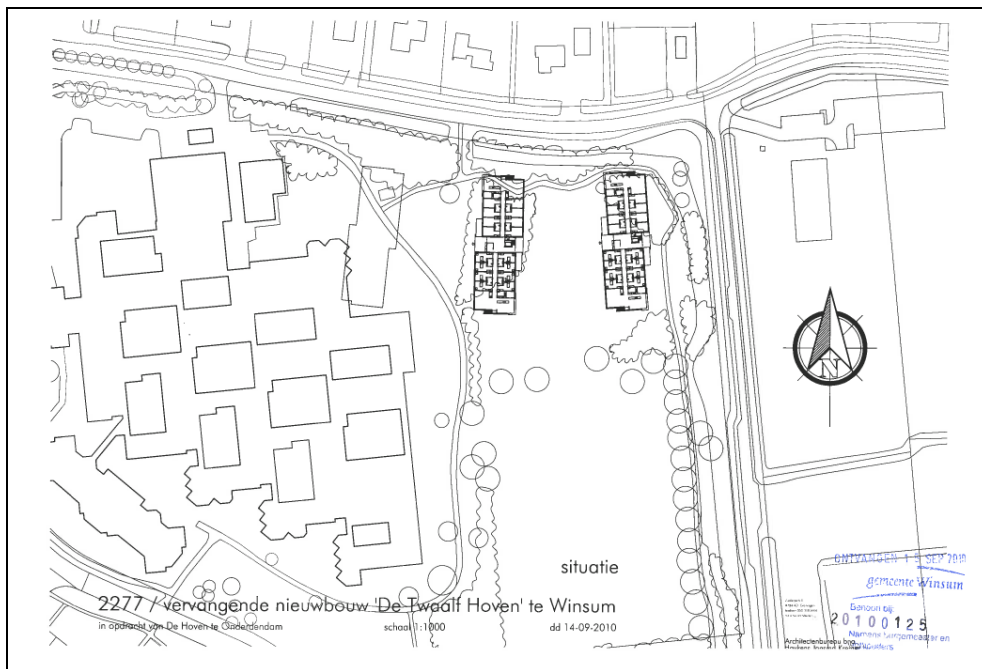


Figuur 4. Inrichtingstekening stedenbouwkundige opzet De Twaalf Hoven

- *Projectbesluit eerste fase*

Het voorliggende projectbesluit voor de eerste fase heeft betrekking op de meest noordoostelijke ontwikkeling. Er is bewust gekozen om hier met de bouw te beginnen, omdat daarmee de bestaande bebouwing eerst nog kan blijven staan en De Twaalf Hoven door kan blijven functioneren. Vergelijking tussen de figuren 4 en 5 laat zien dat er afstemming bestaat tussen het stedenbouwkundig en het bouwkundig ontwerp.

Volgende figuur 5 geeft de gewenste situering conform de ingediende bouwvergunning (september 2010) aan.



Figuur 5. Situatietekening eerste fase nieuwbouw (HJK Architecten, Groningen, september 2010)

5. OMGEVINGSASPECTEN

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

5. 1. Ecologie

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

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 dan ook 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 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, inclusief het gebied van dit projectbesluit, een actueel ecologisch onderzoek gehouden ²⁾. Naast meer algemene soorten, wordt de (potentiële) aanwezigheid van beschermde soorten in de navolgende tabel weergegeven.

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.

| | |
|--------------------------|---|
| 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 vliegroute, 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> |

Uit het voorgaande kan worden opgemaakt, dat voor het gebied van dit projectbesluit geen overwegende ecologische bezwaren zijn gebleken. Ten aanzien van de onderscheiden aspecten geldt het volgende.

- Sloop van gebouwen
Projectbesluit: het gebied van het projectbesluit bevindt zich aan de noord-oostzijde van de locatie van De Twaalf Hoven. Voor de woongebouwen die met dit projectbesluit een planologische basis krijgen, hoeft geen sloop van gebouwen plaats te vinden.
Bestemmingsplan: de met sloop samenhangende maatregelen komen bij het integrale bestemmingsplan aan de orde;
- Groen
Projectbesluit: de nieuwbouw die met dit projectbesluit mogelijk wordt gemaakt, vindt overwegend plaats op een open gebied. De waardevolle groenstructuren worden, zoals hoofdstuk 4 met de beschrijving van stedenbouwkundige hoofdopzet aangeeft, zoveel mogelijk ingepast.
Bestemmingsplan: de waardevolle groenstructuur wordt in het bestemmingsplan beschermend geregeld.
- Water
Projectbesluit: de bepalende waterlopen rondom het gebied maken geen deel van dit projectbesluit uit.

Bestemmingsplan: de waterlopen worden in de algehele nieuwe opzet van De Twaalf Hoven ingepast.

Het ecologisch onderzoek doet verder aanbevelingen over vervolgonderzoek en aan te houden (zorg)maatregelen bij de planuitvoering. Met de in het ecologisch onderzoek genoemde zorgmaatregelen zal bij de uitvoering rekening worden gehouden. Zo zal de start van de bouw buiten het broedseizoen plaatsvinden en zullen waar nodig ook overigens zorgmaatregelen worden getroffen. Zie voorts bijlage 1.

5. 2. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Voor het gebied is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd ³⁾. Hieruit is gebleken dat er geen aanwijzingen zijn gevonden voor een archeologische vindplaats. De voorgenomen ontwikkeling kan zonder problemen uitgevoerd worden. Mochten er tijdens werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, dan dient dit gemeld te worden bij de gemeente Winsum. Het onderzoek is overigens al verwerkt op de archeologische beleidskaart voor de gemeente Winsum.

5. 3. 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:

- waterkwantiteit: vasthouden, bergen en afvoeren;
- waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden en zuiveren.

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.

³⁾ Winsum, De Twaalf Hoven, Een inventariserend archeologisch onderzoek, RAAP-notitie 679, RAAP Archeologisch Adviesbureau B.B., Amsterdam, 2004.

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 tweetal woongebouwen met een gezamenlijke maximale oppervlakte van circa 2100 m². Daarnaast zal rondom en ter ontsluiting van de woongebouwen verharding nodig zijn.

Het waterschap Noorderzijlvest hanteert als vuistregel dat van de toename aan verharding circa 10% moet worden gecompenseerd als waterberging. Indien de extra toename van de omringende oppervlakteverharding gelijk gesteld wordt aan die van de bebouwing gaat het om een toename van circa 4000-4500 m².

Toepassing van de vuistregel levert een extra behoefte aan waterberging op van circa 400-500 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.

Daaruit komt naar voren dat er in het plangebied als geheel extra water wordt gerealiseerd, ter aansluiting op de te handhaven en te versterken waterstructuur die rond het gebied als geheel aanwezig is. Met name de Meeden wordt begeleid door een ruime waterpartij. De extra oppervlakte aan water die hiermee ontstaat, kan geraamd worden op circa 4300 m².

Met de aanleg van deze waterpartijen en waterlopen zal op ruim voldoende wijze in de benodigde waterberging voor de eerste fase kunnen worden voorzien. In het kader van het algehele bestemmingsplan Winsum wordt dit voor het plangebied als geheel in beeld gebracht.

De gemeente Winsum voert hieromtrent het gebruikelijke afstemmingsoverleg met het waterschap Noorderzijlvest.

5. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijk plan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

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.

5. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

In het licht van het continue gebruik als tuin bij De Twaalf Hoven zijn er op voorhand geen aanwijzingen voor bodemverontreiniging. Desalniettemin vindt in het kader van de bouwvergunning een onderzoek naar de kwaliteit van bodem en grondwater plaats.

Uit het gehouden bodemonderzoek⁴ komt naar voren dat er milieuhygiënisch geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen nieuwbouw (bijlage 2).

Het bodemonderzoek concludeert dat formeel gezien, niet als multifunctioneel kan worden beschouwd. De gemeten concentraties zijn echter van dien aard, dat er volgens de *Wet Bodembescherming* geen nader bodemonderzoek noodzakelijk is; deze vormen geen gevaar voor de volksgezondheid. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, zo luidt de conclusie van het bodemonderzoek, geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie is geschikt voor de functie 'wonen met tuin'.

5. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

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 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 de 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 over dit aspect is dan ook niet aan de orde.

⁴) Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van De Twaalf Hoven te Winsum, MUG Ingenieursbureau, projectnummer 51105710, Leek, 19-11-2010.

5. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In algemene zin zijn er geen knelpunten met betrekking tot de luchtkwaliteit bekend in de gemeente Winsum. Ook voor de toekomst wordt dat niet verwacht ⁵⁾.

Met dit projectbesluit wordt de realisatie van de eerste fase van de nieuwbouw van De Twaalf Hoven mogelijk gemaakt. In totaal komen er in deze eerste fase twee woongebouwen met 56 wooneenheden.

Daarnaast kan gesteld worden dat het project deel uitmaakt van de herontwikkeling van het gehele verzorgingstehuis. Het uitgangspunt hierbij is een kwaliteitsverbetering; er komen minder wooneenheden terug dan in de bestaande situatie, maar wel wordt op het terrein van de huidige Twaalf Hoven reguliere woningbouw met maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. Dit krijgt zijn beslag in het algehele bestemmingsplan.

Dit projectbesluit draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het projectbesluit wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

5. 8. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het projectgebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

In en rond het projectgebied liggen geen Bevi-inrichtingen. Er zijn geen andere risicozettende functies aanwezig in de omgeving, zoals buisleidingen. Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de nabijheid van het projectgebied. Bovendien wordt eventuele nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen op het bedrijventerrein Lombok planologisch uitgesloten in het op 28 september 2010 vastgestelde bestemmingsplan Winsum-Dorp.

Er zijn dan ook met betrekking tot het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

⁵⁾ Bestemmingsplan Winsum-dorp, 2010.

5. 9. 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, waarbij gewezen kan worden op:

- 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;

en 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. 10. Kabels en leidingen

Aan de zijde van de Meeden loopt een hoofdrioolleiding. De aanwezigheid daarvan moet als een gegeven worden beschouwd. Deze ligt buiten het gebied van dit projectbesluit en heeft daarvoor geen gevolgen.

Overigens zijn in en rond het projectgebied geen hoofdleidingen aanwezig waarmee rekening gehouden dient te worden.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

Dit projectbesluit ⁶⁾ maakt de beschreven nieuwbouw van de eerste fase van de nieuwbouw van De Twaalf Hoven mogelijk. Deze eerste fase bestaat uit twee woongebouwen.

De voorliggende toelichting geeft een ruimtelijke onderbouwing voor de voorgenomen ontwikkeling. De locatie van de onderhavige gronden zijn aangegeven op de bij deze toelichting behorende projectkaart. Tevens is de bouwaanvraag, inclusief bouwtekeningen en situatietekening, aan dit projectbesluit gekoppeld, zodat dit projectbesluit datgene mogelijk maakt waarin de bouwaanvraag voorziet.

Op de projectkaart is het projectgebied aangegeven. Binnen het projectgebied zal het bouwplan worden gerealiseerd. Voor dit gedeelte geldt dat het vigerende bestemmingsplan herzien wordt. Voor de overige gronden blijft het huidige bestemmingsplan van kracht.

Uiteindelijk zullen de bouwmogelijkheden worden opgenomen in een nieuw bestemmingsplan dat voor het gehele terrein van De Twaalf Hoven wordt voorbereid.

⁶⁾ Het projectbesluit is met inwerkingtreding van de WABO (01-10-10) komen te vervallen, maar is voor deze situatie goed bruikbaar, daar een bouwaanvraag - die gekoppeld is aan een projectbesluit - vóór die datum is ingekomen,

7. UITVOERBAARHEID

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

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over dit projectbesluit mede 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.

In de voorliggende onderbouwing komen in de beschrijving van de ruimtelijke aspecten de zaken terug die ook tijdens de voorlichting zijn toegelicht, zoals de locatie, de beoogde bebouwingsofzet, het groen en de verkeersstructuur. Het verslag van de informatieavond van 6 oktober 2010 is als bijlage 3 aan dit projectbesluit toegevoegd.

Daarnaast wordt voldaan aan de formele verplichtingen. Zo wordt het ontwerpprojectbesluit overeenkomstig de *Algemene wet bestuursrecht* (Awb, afdeling 3:4) vanaf 13 oktober 2010 ter inzage gelegd. In die periode kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Over de visie die geleid heeft tot de integrale ruimtelijke vernieuwing heeft voorts regelmatig overleg met de provincie Groningen plaatsgevonden. Deze heeft ingestemd met de voorgenomen opzet. Met de opmerkingen en suggesties van de provincie is tijdens de planvorming rekening gehouden. Tijdens de formele procedure zijn geen zienswijzen van provincie, VROM-Inspectie of waterschap binnengekomen.

Verder heeft over het bouwplan, dat aan dit projectbesluit gekoppeld is, een welstandsbeoordeling door Libau plaatsgehad. Dit heeft geresulteerd in een positieve beoordeling vanuit oogpunt van welstand (21 september 2010). De opmerkingen en suggesties van Libau aangaande de planuitwerking worden in het architectonisch ontwerp verwerkt.

Met de hiervoor beschreven informatie-, overleg en proceduremogelijkheden wordt op een zo optimaal mogelijke maatschappelijke uitvoerbaarheid van de plannen ingezet.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

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 hieromtrent 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.

Vanuit die optiek is het projectbesluit voor de gemeente economisch uitvoerbaar.

Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten anderszins verzekerd zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Zoals hiervoor opgemerkt wordt het plan door Stichting De Hoven gerealiseerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

===