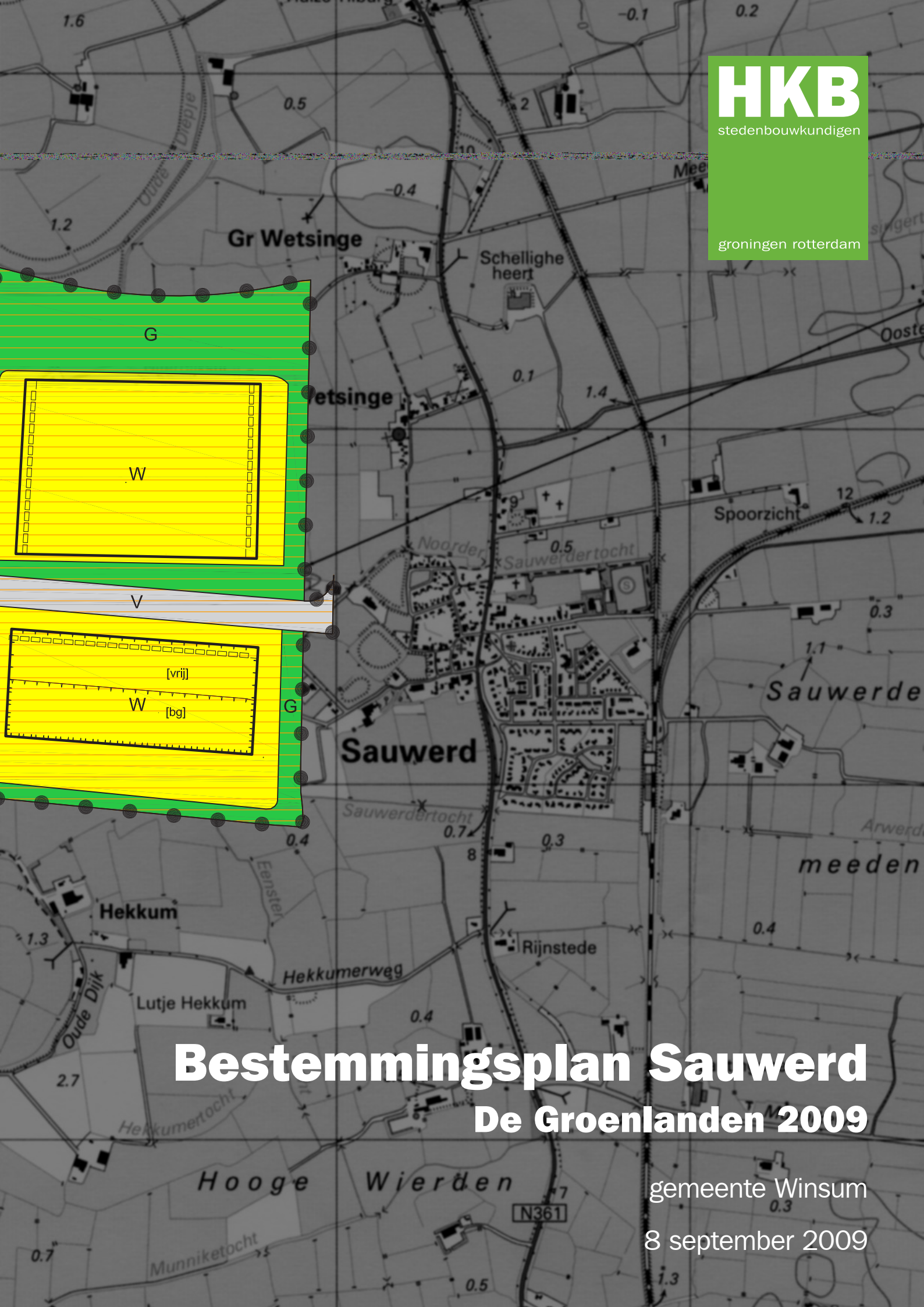


**HKB**

stedenbouwkundigen

groningen rotterdam



# Bestemmingsplan Sauwerd De Groenlanden 2009

gemeente Winsum

8 september 2009



# Inhoudsopgave

## **Toelichting**

blz.

<b>1.</b>	Inleiding	5
<b>2.</b>	Beleidsaspecten woningbouw	7
<b>3.</b>	Planbeschrijving	9
<b>4.</b>	Planologische randvoorwaarden	15
<b>5.</b>	Juridische toelichting	21
<b>6.</b>	Uitvoerbaarheid en procedure	24

## COLOFON

opdrachtgever

Gemeente Winsum

contactpersoon

Mariëlle Bakema

ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen

Zuiderpark 21

9724 AH Groningen

050-3183100

contactpersoon

Martin Elfrink

project

Bestemmingsplan Sauwerd De Groenlanden 2009

datum

08-09-2009

# 1. Inleiding

Het voorliggende plan betreft een gedeelte van de gronden welke zijn gelegen in het zuidoostelijke deel van het geldende bestemmingsplangebied Sauwerd De Groenlanden 1995. Dit is door de raad van de gemeente Winsum vastgesteld in 1998 en regelt de toenmalige dorpswoonuitbreiding.



vigerend plan 1995

## aanleiding

De uitgifte van bouw kavels op de hierin voor Woondoeleinden bestemde gronden is in de afgelopen periode zodanig (gefaseerd) verlopen dat het wenselijk en haalbaar is geacht om te komen tot de invulling van het nog resterende plandeel. Dit is bestemd voor agrarische doeleinden (onbebouwd). Van de hiervoor opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar bedrijfsdoeleinden/ dienstverlening is -wegens het tot nu toe ontbreken van concrete belangstelling- geen gebruik gemaakt. Daarom is door de gemeente Winsum in principe besloten medewerking te verlenen aan het -in samenwerking met een ontwikkelaar- opgestelde planvoornemen om de dorpsrand ter plaatse op een logische wijze af te ronden met de inpassing van 8 dubbele en 3 vrijstaande woningen. Dit in aansluiting op het inmiddels gerealiseerde deel van woongebied De Groenlanden. Daarvoor is echter een formele planvoorziening noodzakelijk.

## nieuwe Wro

Aangezien per 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking zijn getreden, zal het bestemmingsplan onder de nieuwe wetgeving in procedure worden gebracht. Dit betekent dat, naast een gewijzigde procedure, ook de plankaart, regels (voorheen voorschriften) en de bijbehorende toelichting zijn aangepast op deze nieuwe wetgeving. De belangrijkste wijziging ten opzichte van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is het vervallen van de goedkeuringsbevoegdheid van Ge-deputeerde Staten. Daar staat echter tegenover dat zowel de minister van VROM als het provinciaal bestuur verschillende andere -in het algemeen preventieve- beïnvloedingsmogelijkheden ten aanzien van het gemeentelijke ruimtelijke beleid krijgen toebedeeld.

**Bro** Daarnaast is in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven dat een bestemmingsplan, naast bestemmingen en regels, een geometrische plaatsbepaling bevat, waaruit de begrenzing van het plangebied en van de aangegeven bestemmingen blijken (artikel 1.2.5). De bestemmingsvlakken, bouwvlakken en aanduidingen worden voortaan gekoppeld aan de geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoeksstelsel. Deze bepaling is opgenomen teneinde voortaan, naast de papieren vorm, tevens in digitale vorm te kunnen worden vastgesteld. Bij een eventueel verschil tussen de elektronische en de analoge verbeelding van het bestemmingsplan is de digitale inhoud beslissend. Overigens gaat deze digitale verplichting pas 1 juli 2009 in. Tot die tijd blijft dus het analoge bestemmingsplan doorslaggevend.

Net als onder de Wro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten wier belangen in het geding zijn en met betrokken rijks- en provinciale diensten.

**opzet** Genoemde ontwikkeling wordt met het voorliggende plan van een actuele juridisch-planologische regeling voorzien om daarmee een passende ruimtelijke onderbouwing te bieden. In de volgende onderdelen van de toelichting wordt ingegaan op Beleidsaspecten woningbouw en Planbeschrijving van het ontwerp. Vervolgens komen relevante Planologische randvoorwaarden aan de orde en wordt de Juridische toelichting gegeven. Dit wordt afgesloten met een onderdeel Uitvoerbaarheid en procedure.

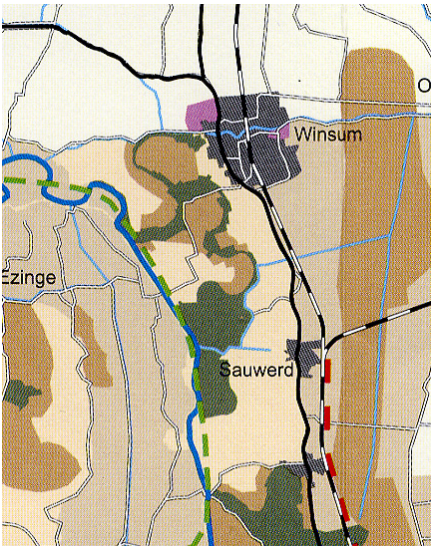


## 2. Beleidsaspecten woningbouw

### Regiovisie

In Regiovisie-verband werken de provincies Groningen, Drenthe en 12 gemeenten -waaronder Winsum- samen aan een integrale visie op woningbouw, bereikbaarheid, bedrijvigheid, leefbaarheid, landbouw, natuur, water, recreatie en toerisme. Dit onder de naam Regiovisie Groningen-Assen 2030: van visie naar uitwerking. Met de publicatie Groeien in de Ruimte (2005) zijn diverse ontwikkelingen geactualiseerd, onder andere als gevolg van nieuw Europees beleid. Doel is om concurrentie tussen de betrokken gemeenten te voorkomen en zodoende elkaar aanvullende en versterkende mogelijkheden te creëren. Daarbij is Winsum als zogenaamde schakelkern aangewezen en de gemeente heeft de aangedragen opgaven uitgewerkt en -met inachtneming van het provinciale beleid- deels vertaald in concrete projecten en acties. Sauwerd heeft in dit verband geen specifieke functie toebedeeld gekregen.

### POP



Een goede aansluiting op regioniveau is tevens uitgangspunt van het Provinciaal OmgevingsPlan 2. De functiekaart wijst het gebied aan als bestaand stedelijk gebied, omgeven door gronden voor landbouw. Richting Reitdiepdal is dit landbouw in een gaaf landschap; natuur en landschap hebben hierin een gelijkwaardige functie. Ten oosten van de spoorlijn Groningen-Roodeschool is dit landbouw in een grootschalig open gebied. Voor Sauwerd wordt tevens aangeduid een toekomstige verdubbeling van de bestaande spoorlijn. Qua regionale auto-ontsluiting is nog uitgegaan van de huidige N361.

Verder geeft het Provinciaal OmgevingsPlan richtlijnen voor bebouwd gebied. Naast leefbaarheid is de kwaliteit van de bestaande bebouwing en van de inrichting van het bebouwde gebied van groot belang bij de benutting van mogelijkheden c.q. transformatie van functies. Zoveel mogelijk is het waarborgen van het eigen dorpskarakter uitgangspunt: kwaliteit gaat voor kwantiteit, waarbij nieuwbouw moet passen binnen de landschappelijke hoofdstructuur.

Naast het vigerende POP II is een nieuw provinciaal omgevingsplan met een daaraan verbonden provinciale omgevingsverordening in voorbereiding.

### N361

Op 4 februari 2009 hebben Provinciale Staten van Groningen het toekomstige tracé van de N361 vastgesteld. Dit tracé is ter hoogte van het plangebied op circa 100 meter oostelijk gelegen.

### Bouwen en wonen

De provinciale nota Bouwen en Wonen 2002-2006, Ruimte voor kwaliteit, stelt de wensen van de consument centraal. Daarvoor dient een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod gecreëerd te worden. Dit moet deels worden bereikt door nieuwbouw en deels door herstructurering. Aan de hoofdkern Winsum is daarbij een schakelfunctie toegekend. In Sauwerd dienen tekorten zoveel mogelijk te worden opgeheven door transformatie van/herstructurering binnen de bestaande woningvoorraad, naast een (bescheiden) uitbreidingsopgave.

Voor de periode 2007-2019 kent de gemeente Winsum een nieuwbouwruijme van 790. Dit aantal is onderverdeeld in 660 ter uitbreiding van de

voorraad en 130 is vervangende nieuwbouw. Inmiddels zijn er 77 woningen gerealiseerd. Tevens zijn er nog circa 175 woningen in bestemmingsplannen vastgelegd. Er resteert dus nog een restruimte van ongeveer 400 woningen.

## **gemeentelijk Woonplan**

In het gemeentelijke Woonplan is op basis van woningmarktanalyses bevestigd hoe de vraag naar wonen zich zal ontwikkelen (zowel kwantitatief als kwalitatief), op welke plekken nieuwbouw wordt gerealiseerd en welke veranderingen worden gerealiseerd in de bestaande woningvoorraad. Het accent voor woningtoename ligt op de hoofdkern Winsum, met name op verdere ontwikkeling van woongebied De Brake en uitvoering komplanbeleid (inclusief herstructurering).

In Sauwerd kan met een genoemd aantal van 11 woningen tegemoet gekomen worden aan de wens om ook in de komende periode enkele woningen in het dorp te bouwen.

## **duurzaamheid**

Met de verdere uitwerking van plannen worden duurzame inrichtingscondities geboden voor een hoogwaardig woon- en leefklimaat, dat aansluit op bestaande dorps(rand)structuren. Voor nieuwbouw wordt de nagestreefde karakteristiek versterkt door het uiteindelijke uitgiftebeleid. Naast duurzaam inrichten voert de gemeente Winsum in algemene zin een actief beleid ten aanzien van duurzaam bouwen. Daartoe is het convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. Om aan deze inspanningsverplichting vorm te geven, zullen met toekomstige bouwers nadere afspraken worden vastgelegd, naast de regeling in het bestemmingsplan. Verder beperkt een op duurzaamheid ingestelde samenleving haar afvalstroom en haar energieverbruik. Een belangrijke bijdrage aan duurzaamheid wordt echter geleverd door de inrichting van de panden en de directe (woon)omgeving. Een aantal aspecten is geregeld in bestaande wetgeving en daarmee onderdeel van de gebruikelijke bouwvergunningverlening. Als voorbeeld wordt het pakket warmte-isolatie-eisen genoemd dat is opgenomen in het Bouwbesluit. Hieraan toegevoegd is de energieprestatienorm (EPN), waardoor de hele energiehuishouding van een woning aan bepaalde eisen moet voldoen.

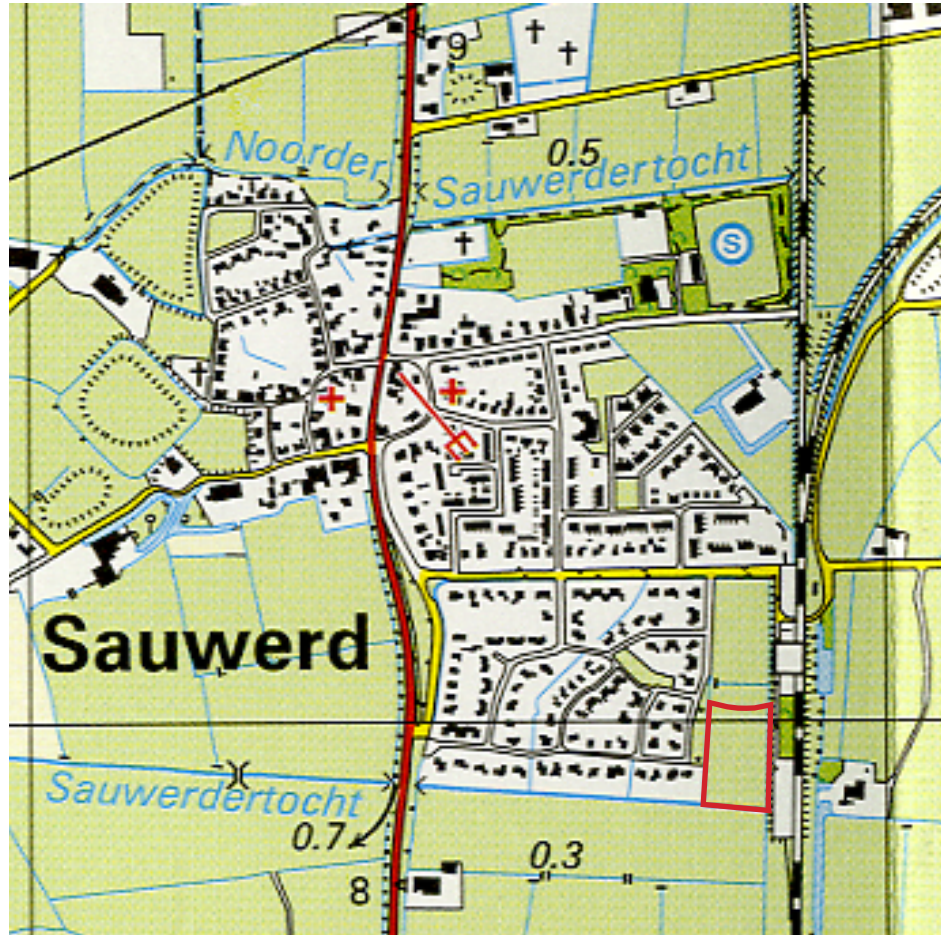
Materiaalkeuze in relatie tot duurzaam bouwen kenmerkt zich door een zuinig gebruik, het verminderen van schadelijke emissies en het gebruik van vernieuwbare grondstoffen. Uitgangspunt voor nieuwbouw is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw dat in 1996 is verschenen. Dit zal een onderdeel vormen van de overeenkomsten die met ontwikkelende partijen en bouwers worden afgesloten. Daarnaast gelden er maatregelen die de flexibiliteit van gebouwen bevorderen, opdat ze in de toekomst aangepast kunnen worden aan veranderende woongebruikfuncties en -wensen. Ook het aspect veiligheid heeft in diverse maatregelen een plaats gekregen.



# 3. Planbeschrijving

## positie Sauwerd

Zeker in sociale zin heeft Sauwerd zijn oorspronkelijke dorpskarakter grotendeels behouden, terwijl het nabijgelegen Winsum zich binnen het regiogebied van de stad Groningen (veel) meer heeft ontwikkeld als forensendorp. De consequentie daarvan is dat de voorzieningen en de woonuitbreidingsbehoefte van Sauwerd sterker op de lokale bevolking gespist is. Wel heeft het dorp duidelijk meegeprofiteerd van de ontwikkelingen in Winsum doordat het een goed voorzieningenniveau in de directe nabijheid heeft, dat goed bereikbaar is via de N361 (alsook via het spoor).



overzichtskartaal

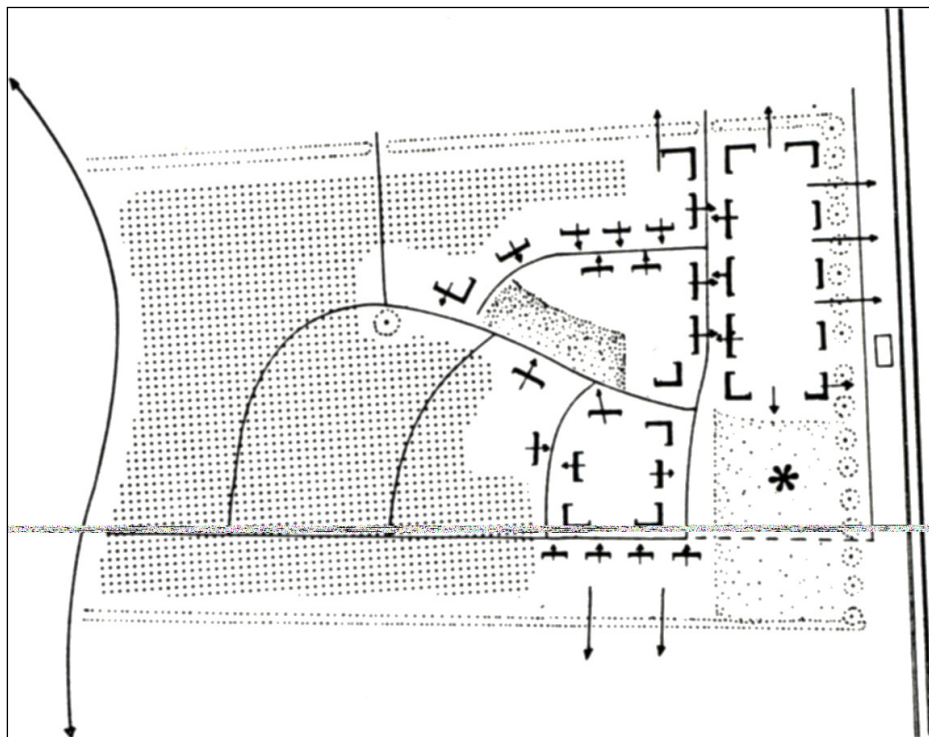
In Sauwerd is de meer recente planvorming deels gericht op een aanpassing van het bestaande en het op een meer bescheiden wijze toevoegen van kleinere woonuitbreidingen. Daarbij is voortgebouwd op toen bestaande structuren met (gefaseerde) woningbouw en beplanting. Daarnaast wordt met het voorliggende plan een uitbreiding met 11 woningen mogelijk gemaakt ter afronding van de ontwikkelingen in het stationsgebied ten zuidoosten van het dorp.

## planontwerp

In aansluiting op de bestaande bebouwing wordt de begrenzing van het voorliggende plan gevormd door de Stationsstraat, als toegangsweg naar het station en De Sauwerder Tocht als bestaande waterloop op de zuidelijke begrenzing.

Al met de planopzet voor De Groenlanden 1995 is er naar gestreefd om deze omgeving meer bij het dorp te betrekken met nieuwe dwarsverbindingen naar -en bebouwd front aan- de toegangsweg naar het station. Zoals

aangegeven wordt in het volgende hoofdstuk is het voor deze woningen noodzakelijk dat ontheffing spoorweglawaai wordt verleend omdat ze zijn gelegen in het 55-68 dB-gebied.



*planopzet 1995*

Met de inpassing van woningnieuwbouw in het zuidoostelijke deel van het stationsgebied zal dit meer gaan functioneren als dorpsgebied voor mensen die met de trein aankomen. Dit zeker op die tijdstippen waarop aankomst en vertrek in het donker plaatsvinden. Het is derhalve voor een gevoel van veiligheid en beschutting van belang dat het station een hechter onderdeel gaat vormen van de dorpsstructuur. Ook vanuit ruimtelijke overwegingen zal dan geen sprake meer zijn van een (tot nu toe) nadrukkelijke situering buiten het dorp.

Door de ligging is het plangebied van invloed op het toekomstige beeld van de dorpsrand. Dit betreft het dorpsbeeld vanuit het open landschap in het zuidoosten, alsook de presentatie naar de spoorlijn toe. Voor deze randen spelen de oriëntatie van de bebouwing (voorkanten) alsook de randinrichting, als afbakening van het bebouwde gebied, een rol.



*stations omgeving*



*nieuwe waterpartij*

SITUATIE GEM. VINSUM PLAATS SAUWERD KAUSLSTROOK 1367.  
(KADASTR. GEM. ADOERP).  
SCHAAL 1:1000.





## **uitwerking**

Voor de uitwerking van het plangebied is aangesloten bij de stedenbouwkundige opzet van de bestaande woonbebouwing in De Groenlanden. Aan de noordzijde bevindt zich een nieuwe waterpartij, met verblijfsplek en plasbermen, alsmede een langzaam-verkeersverbinding die in het verlengde van De Zwet aansluit naar het station.

In het zuiden wordt het weggedeelte Langs de Tocht verlengd naar de Stationsweg als doorgaande autoberijdbare verbinding.

Binnen de bestaande waterlopenstructuur zijn aan de noordzijde van Langs de Tocht 8 dubbele woningen ingepast. De kavels worden via duikers ontsloten en bevatten het aangrenzende deel van de betreffende waterloop. Deze stroken worden bestemd voor groenvoorzieningen (inclusief water). Er zal zoveel mogelijk worden gewerkt met een gesloten grondbalans. Eventueel overtollige schone grond zal worden hergebruikt op een bestemming waar schone grond vereist is.

Qua bouwhoogte wordt uitgegaan van 2 bouwlagen met een kapdekking. Het deel aan de zuidzijde van langs de Tocht wordt qua bebouwing doorgezet met 3 kavels voor een vrijstaande woning, eveneens als twee bouwlagen met kap.

Ook hier zorgen particuliere tuinrichting met water voor een goede aansluiting op de bestaande bebouwing en als overgang naar het landelijke gebied. In het provinciale LOP (LandschapsOntwikkelingPlan) is tevens beleid geformuleerd hoe om te gaan met dorpsranden. De kwaliteit van transparante randen ("vitrage" rond het dorp) in open landschappen wordt onderkend. Aanbevolen wordt om deze kwaliteit bij nieuwbouw te bewaken.

## **speelvoorzieningen**

Het is van belang dat in het stedelijke gebied voldoende buitenspeelruimte voor kinderen aanwezig is. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de actieradius van de verschillende leeftijdsgroepen. Over het algemeen wordt voor de jongste categorie (0-6 jaar) een afstand gehanteerd van circa 100 meter. Aangezien het plangebied op circa 100 meter van de bestaande speelvoorzieningen aan de Hooilanden is gelegen, is er geen noodzaak om (mede gezien de decentrale ligging van het gebied en de uitbreiding met slechts 11 nieuwe woningen) ruimte te reserveren voor nieuwe speelvoorzieningen binnen het plangebied.

## **beeldkwaliteit**

Deze paragraaf zal apart worden vastgesteld als zijnde onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota. In het kader van de welstandstoetsing wordt daarom rekening gehouden met hetgeen in deze paragraaf is opgenomen.

Het plangebied is nu nog opgenomen in de gemeentelijke Welstandsnota als groen- en sportgebied. Met de realisering van woningbouw maakt het echter onderdeel uit van gebied 6: Planmatige naoorlogse uitbreiding. Hierin wordt aangegeven dat in het oostelijke deel van Sauwerd verschillende sferen en stijlen voorkomen die een afspiegeling zijn van de tijd waarin gebouwd is. Dit geldt ook voor de veelal ruim geprofileerde woonstraten in De Groenlanden. Hier zijn de meeste woningen gebouwd in de periode vanaf 1980; nabij het spoor is op dit moment nog een aantal woningen in aanbouw. Het uitbreidingsgebied betreft zowel halfvrijstaande als vrijstaande woningen met de voorgevels gericht op de straat. Deze betreffen een eenheid wat stijl (hedendaags, maar enigszins traditioneel) en materiaalgebruik betreft. De gevels zijn veelal uitgevoerd in gele, bruine of rode baksteen, met roodbruine of grijze pannendaken. Woningen zijn voor een deel projectmatig gerealiseerd, ook komen meer individueel vormgegeven vrijstaande woningen voor.



*huidige dorpsrand zuid/oost*



*huidige dorpsrand noord/oost*

De nieuwe woningen binnen het plangebied dienen in uitstraling en maatvoering aan te sluiten bij de sfeer van het noord-zuid lopende deel van de Stationsstraat, de vrijstaande tevens op het plandeel ten zuiden van Langs de Tocht.

### **plaatsing**

De woningen zijn met hun voorgevel gericht op De Stuw, de Stationsstraat of Langs de Tocht. Stroken langs de waterlopen maken onderdeel uit van de uit te geven kavel, maar worden als groenvoorziening bestemd.

### **hoofdvorm**

De hoofdvorm van de bebouwing sluit aan op de omgeving, met 1 of 2 bouwlagen met kap voor vrijstaande woningen en 2 lagen met kap voor halfvrijstaande.



### **aanzichten en opmaak**

De compositie kan verticaal, horizontaal of neutraal zijn. Het gevelmateriaal dient te harmoniëren met de bestaande bebouwing. Gedacht wordt aan rode, bruine of bruinrode baksteen. Voor de daken worden overwegend grijze dakpannen toegepast om de eenheid en rust in het dorpsrandgebied te versterken.



*referentiebeelden*



Bijgebouwen dienen daarbij zo veel mogelijk in de stijl van het hoofdbouw te worden uitgevoerd, maar zijn daaraan qua maatvoering ondergeschikt. Schuttingen worden bij voorkeur niet op de kavelgrens c.q. het talud langs waterlopen geplaatst. Hier worden groene hagen of lage hekwerken toegepast.

Verder worden tuinafscheidingen zo veel mogelijk geïntegreerd met het architectonische ontwerp voor deze woningen qua vormgeving en materiaalkeuze. Ook deze hebben bij voorkeur een groen karakter: haag of begroeid hekwerk.

## 4. Planologische randvoorwaarden

In het voorliggende hoofdstuk komen met name beleidsaspecten aan de orde in de vorm van aan bepaalde functies gebonden planologische randvoorwaarden. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bodem en archeologie, natuurwaarden, milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid) en water.

### **archeologie**

Een belangrijk principe van het Verdrag van Malta en de (komende) nieuwe Monumentenwet betreft een adequate bescherming van het archeologisch erfgoed. Dit dient zoveel mogelijk ontzien te worden bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen, teneinde archeologische waarden niet aan te tasten door ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich meebrengen.

In augustus 2006 is daarom door het archeologisch Onderzoeksbureau "De Steekproef" een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek (IAV) verricht op de locatie "De Groenlanden" (zie bijlage 1). De bodem in het plangebied bestaat voornamelijk uit knippige poldervaaggrond (gMn83C). Pleistocene sedimenten bevinden zich op circa 12 meter beneden het maaiveld. Deze diepe ligging is mede veroorzaakt door de vroegere aanwezigheid van een getijgeul. Het grondwater heeft een hoogste stand van <40 cm en een laagste van >120 cm beneden het maaiveld (grondwatertrap V).

In de directe omgeving van het onderzoeksgebied zijn geen meldingen bekend van archeologische vondsten. Tevens bevinden zich in de directe omgeving geen Monumenten. Wel is het zo dat op de locatie wierden verwacht kunnen worden aangezien er in de omgeving meerdere aanwezig zijn. Echter tijdens het veldwerk zijn er op de onderzochte locatie uitsluitend natuurlijke grondlagen aangetroffen. Wierdelagen zijn niet gevonden, evenmin archeologische indicatoren zoals houtskool of aardewerk. Daarnaast is de kans op oudere sporen klein door de relatief lage ligging van Pleistocene sedimenten. Archeologisch vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk geacht.

### **flora en fauna**

Ter bescherming van natuurlijke/ecologische waarden dient er bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn, alsmede in het kader van de Flora- en Faunawet 2002. Daarbij dient voldoende zorg in acht genomen te worden voor de in het wild voorkomende dieren en planten alsook voor hun directe leefomgeving. Eerstgenoemde beschermde vogel- en habitatgebieden zijn niet in de directe dorpsnabijheid gelegen, evenmin als specifieke natuurgebieden. Het gebied op circa 600 m ten oosten van het plangebied (cq. de spoorlijn Groningen-Delfzijl-Rodeschool) is van grote betekenis voor weidevogels en maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Gezien de ligging van het plangebied (tussen de bestaande bebouwing en het spoor), de geringe omvang (ca. 0,8 hectare) en de huidige inrichting en gebruik van de gronden (weiland) is de verwachting dat er vrijwel geen negatieve effecten van de voorgenomen ingreep op beschermde flora en fauna zullen optreden.

Het valt niet uit te sluiten dat de voorgenomen bouwwerkzaamheden zul-



len leiden tot verstoring of vernietiging van holen van enkele algemene soorten kleine amfibieën en zoogdieren, die worden beschermd onder de Flora- en Faunawet. Dit betreft echter alleen soorten waarvoor sinds 22 februari 2005 een algemene vrijstelling in het kader van de Flora- en Faunawet wordt verleend. Negatieve effecten van de ingreep op beschermde vogelsoorten, in de vorm van verstoring en vernietiging van enkele nesten, zijn alleen te verwachten wanneer beplanting zou worden gerooid gedurende het broedseizoen. Om deze effecten te voorkomen wordt aanbevolen dit niet uit te voeren in de periode van ca. 15 maart tot 15 juli. Verder wordt opgemerkt dat rond de nieuw te bouwen woningen tuinen worden aangelegd waarmee deze aantrekkelijk worden als broedbiotoop voor een aantal algemene vogelsoorten.

Van de voorgenomen ingreep wordt evenmin een negatief effect op eventuele vleermuizen verwacht. Mocht er sprake zijn van enig effect, dan is dit eerder positief, omdat woningbouw mogelijk tot toekomstige vleermuisverblijfplaatsen kan leiden.

### **bodemkwaliteit**

Het bodembeleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan daarmee de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied beïnvloeden en/of belemmeren. Daarom is in augustus 2006 een verkennend bodemonderzoek verricht door het adviesbureau CSO-Milfac (zie bijlage 2).

De bodemkwaliteit in het plangebied wordt bepaald door de historie en het huidige gebruik. Qua verontreiniging staan de te bebouwen weidegronden niet bekend als verdacht. Tijdens het uitgevoerde onderzoek is echter wel een licht verhoogde concentratie aan lood aangetroffen. Omdat het slechts een lichte verhoging betreft, wordt een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het aangetoonde gehalte levert vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen probleem op voor toekomstige woningbouw.

### **geluid**

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder als gevolg van industrie-, spoorweg- en wegverkeerslawaai. De wet bevat normen voor de maximale geluidsbelasting op gevels van geluidsgevoelige (woon)gebouwen en ontheffingsmogelijkheden daarbij.

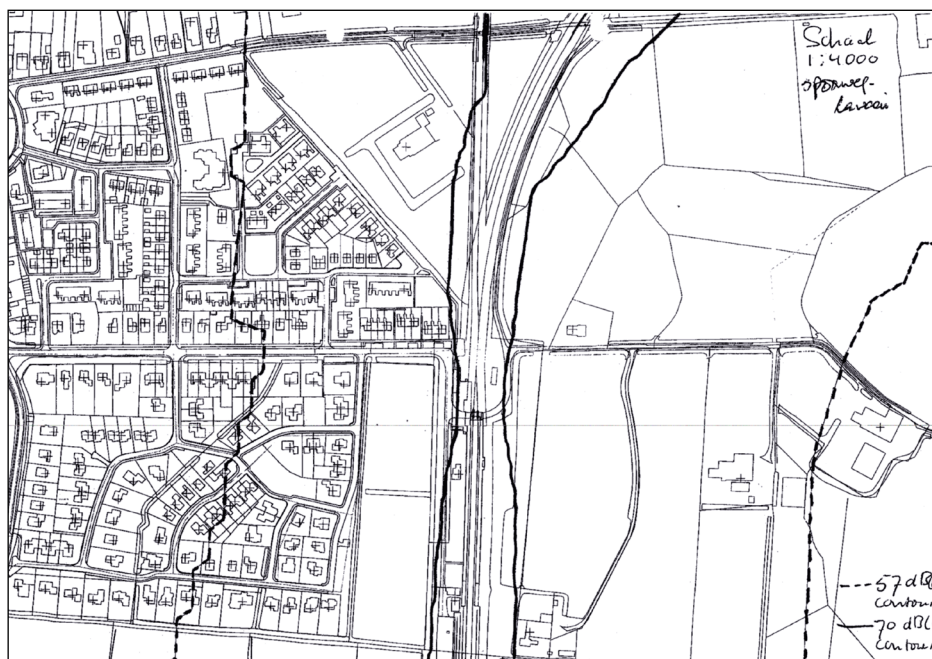
Met ingang van 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder (Wgh) gewijzigd. Een belangrijke wijziging ten opzichte van de oude wet is de invoering van Lden als nieuwe Europese dosismaat voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai, welke wordt aangegeven in decibel (dB). Hiermee komt de getalsmatige geluidsbelasting in dB gemiddeld 2 dB lager uit dan vroeger in dB(A), terwijl de feitelijke geluidsbelasting onveranderd blijft. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wet geluidhinder zijn alle normen met 2 dB verlaagd. Een voorkeursgrenswaarde die in de oude wet 50 dB(A) was, is nu dus 48 dB. Voor spoorweglawaai wordt nu een voorkeursgrenswaarde gehanteerd van 55 dB.

Het aspect industrielawaai is -wegens het ontbreken van geluidgezonde inrichtingen- niet aan de orde bij ontwikkeling van de locatie.

Ook wegverkeerslawaai speelt voornamelijk geen rol omdat het plangebied op meer dan 250 m -en daarmee buiten de onderzoekszone- van de weg Groningen-Winsum (N361) ligt. Wel hebben Provinciale Staten van Groningen een voorkeurstracé vastgesteld voor de nieuwe N361. Dit voorkeurstracé is op circa 100 ten westen van het plangebied gelegen. Aangezien

het definitieve tracé van deze weg nog niet formeel is vastgelegd hoeft in het kader van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan nog geen nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als gevolg van de toekomstige aanwezigheid van deze weg. Bij de verdere uitwerking van dit tracé zal daarom bekeken moeten worden welke te nemen maatregelen noodzakelijk zullen zijn om te kunnen voldoen aan de kaders van de Wet geluidhinder. De overige aanwezige wegen kennen een 30 km/u-regime en vallen daarmee buiten de onderzoeksverplichting.

Voor wat het aspect spoorweglawaai betreft, bevindt zich aan weerszijden van elke spoorlijn een geluidszone c.q. akoestisch onderzoeksgebied. Ter hoogte van het plangebied is dit 300 meter uit de buitenste spoorstaaf. Als een plan met geluidsgevoelige (woon)functies wordt ontwikkeld en betrekking heeft op gronden binnen de zone dienen de voorkeursgrenswaarden conform het Besluit geluidhinder spoorwegen in acht te worden genomen. De voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai bedraagt 55 dB voor woningen en 53 dB voor overige geluidsgevoelige bestemmingen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan en onvoldoende geluidsreducerende maatregelen mogelijk zijn, zal een akoestische procedure moeten worden doorlopen om hogere grenswaarden te laten vaststellen.



contouren spoorweglawaai

Ter plaatse van het plangebied ligt de maatgevende 55 dB-contour op ongeveer 300 meter uit de buitenste spoorstaaf. Dit betekent dat het gehele plangebied binnen deze contour ligt en derhalve dus maatregelen getroffen dienen te worden. Het plangebied bevindt zich wel buiten de maximale contour van 68 dB (gelegen op ca. 40 m uit de buitenste spoorstaaf), zoals ook aangeduid op de plankaart. Gezien de aansluiting op het dorps karakter, de stationsomgeving en de landschappelijke openheid naar het oosten wordt het niet wenselijk geacht om bijvoorbeeld gebruik te maken van een geluidsscherm. Daarom zal, alvorens onderhavig bestemmingsplan zal worden vastgesteld, een procedure worden doorlopen om een hogere waarde voor de betreffende gronden vast te stellen.

## **luchtkwaliteit**

Per 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5.2. van de Wet milieubeheer) van kracht ter vervanging van het oude Besluit luchtkwaliteit 2005. Het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 was in de praktijk

niet altijd duidelijk, waardoor ongewenste effecten optraden. Het ging hierbij met name om de uitoefening van bevoegdheden in het algemeen en van stedelijke herstructurering in het bijzonder in situaties waarin luchtkwaliteitsnormen werden overschreden. Veel maatregelen die zeer lokaal tot een beperkte verslechtering leidden, maar per saldo tot een verbetering, werden hierdoor onmogelijk gemaakt.

De kern van de “Wet luchtkwaliteit” bestaat nog steeds uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen op grond van de normering uit de “oude” Besluiten. Luchtkwaliteitsnormen gelden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. De Wet geeft aan op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. Vastgelegd zijn grenswaarden, plandrempels en alarmprempels.

- Alarmprempels zijn er voor zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Ze zijn bedoeld om beschermende maatregelen te kunnen opleggen bij kortdurende blootstelling, vergelijkbaar met de Smogregeling.
- Plandrempels zijn vastgesteld voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Met de plandrempels wordt gestreefd naar het geleidelijk toewerken naar de grenswaarde. Er is met de plandrempele een afnemende overschrijdingsmarge toegestaan in een aantal jaren tot het jaar waarin de grenswaarde definitief gehaald moet worden.
- Grenswaarden zijn voor alle stoffen vastgesteld. Voor een aantal stoffen geldt daarnaast een termijn waarop uiterlijk aan de grenswaarde moet worden voldaan, bijvoorbeeld stikstofdioxide (jaargemiddelde concentratie; in 2010 aan te voldoen) en fijnstof (jaargemiddelde concentratie; in 2005 aan te voldoen).

De soort normen die zijn gesteld betreffen diverse concentratie-eisen, maar ook het maximum aantal overschrijdingen per jaar. Het aantal overschrijdingen van een normwaarde moet in dat geval onder een maximum aantal blijven.

Onder de nieuwe ‘Wet luchtkwaliteit’ vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering meer voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden als daarmee de 1 procent grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 1 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 microgram per m<sup>3</sup>. In de betreffende ministeriële regeling worden woningbouwlocaties kleiner dan 500 nieuwe woningen in geval van één ontsluitingsweg, of bouwlocaties tot 1.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verdeling, met name genoemd.

De ontwikkeling betreft de realisatie van 11 woningen, zodat het een project betreft dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dit, in combinatie met de van nature lage achtergrondwaarden in Sauwerd, maakt het aannemelijk dat er geen sprake zal zijn van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde. Een nadere verantwoording van het aspect luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk en achterwege gelaten.

### **externe veiligheid**

In verband met de beoogde ontwikkeling is in juli 2005 door DHV een toetsing aan de normen in het kader van externe veiligheid verricht (zie bijlage 3). Door middel van het hanteren van de 'vuistregels' uit de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen en de RBMII rekenmethode, zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) als gevolg van transport over de spoorlijn langs het plangebied bepaald. De conclusie van het onderzoek is dat er geen sprake is van een PR  $10^{-6}$  contour (norm) rondom de spoorlijn die een belemmering zou kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In de huidige situatie wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden. Doordat in de toekomstige situatie sprake is van een toename van het aantal personen dat langdurig verblijft op korte afstand van de spoorweg, neemt het groepsrisico wel enigszins toe. Uit berekeningen uitgevoerd door het Steunpunt Externe Veiligheid blijkt dat er geen sprake is van een significante verhoging van het groepsrisico.

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich een aantal gastransportleidingen van de Gasunie. De dichtstbijzijnde (maatgevende) leiding betreft een 42" gastransportleiding met een bedrijfsdruk van 66,2 bar. Op basis van de circulaire "zonerings langs hogedruk aardgastransportleidingen" (VROM, 1984) geldt bij een dergelijke leiding een toetsingsafstand van 130 meter. Hiermee ligt een strook van het plangebied met een diepte van 110 meter in het toetsingsgebied. Indien planologische, technische of economische redenen er aan te grondslag liggen is het mogelijk om woningen te realiseren op minimaal 45 meter uit de leiding. Hiermee wordt qua bebouwingsafstanden aangesloten bij het bestemmingsplan De Groenlanden (1995). In haar reactie op het voorontwerp stemt de Gasunie in met deze minimale bebouwingsafstand.

Het ministerie van VROM heeft nieuwe regelgeving m.b.t. zonerings rondom aardgastransportleidingen in voorbereiding. Deze regelgeving zal waarschijnlijk o.a. inhouden dat voor alle nieuwe ontstane situaties ter plaatse van de bebouwing het plaatsgebonden risico de waarde van  $10^{-6}$  per jaar niet mag overstijgen. Uit de resultaten van de uitgevoerde risicoanalyses blijkt dat de plaatsgebonden risicocontouren van  $10^{-6}$  per jaar voor genoemde leiding(en) op een afstand van 45 meter niet wordt overschreden (zie bijlage 4).

Daarnaast is het aspect groepsrisico van belang. Uit uitgevoerde berekeningen blijkt dat, gezien het geringe aantal extra personen die op grond van onderhavige ontwikkeling mogelijk worden gemaakt, er geen sprake is van een significante verhoging van het groepsrisico.

Binnen het plangebied bevinden zich geen risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zoals die bijvoorbeeld gelden voor LPG-tankstations. Ten aanzien van zones voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg dient vermeld te worden dat de N361 Groningen-Winsum is aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Het betreffende wegvak is echter niet opgenomen in de risicoatlas wegtransport waaruit afgeleid kan worden dat het risico als gevolg daarvan te verwaarlozen is.

Ten aanzien van het voorkeurstracé van de nieuwe N361 geldt dat in het kader van het aspect externe veiligheid (als gevolg van eventueel transport van gevaarlijke stoffen) bij de verdere uitwerking van het definitieve tracé rekening moet worden gehouden met de invulling van onderhavig bestemmingsplan. Overigens zal dit naar verwachting geen problemen opleveren aangezien de woningen op een minimaal gelijke afstand van de weg komen te liggen als de woningen uit fase 1 van de ontwikkeling. Voor het aspect groepsrisico geldt dan ook dat hier kan worden aangesloten bij het advies van het Steunpunt externe veiligheid, namelijk dat de toevoeging van slechts 11 woningen niet leidt tot een significante verhoging van het groepsrisico.

## **waterhuishouding**

Qua waterhuishouding maakt het nieuw in te richten gebied onderdeel uit van het Electra peilgebied. Sauwerd valt onder het beheer van het waterschap Noorderzijlvest. Dit regelt de waterpeilen en beheert boezemwateren en hoofdwatergangen, met bijbehorende waterstaatswerken en waterkeringen. Het waterschap is eveneens verantwoordelijk voor het waterkwaliteitsbeheer. De juridische instrumenten, waarmee aspecten met betrekking tot waterkwaliteit worden geregeld, zijn de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater (Wvo) en de bijbehorende Lozingsbesluiten. De Waterschapskeur is het juridische instrument voor waterkwantiteit en waterkeringen. Daarin is ook aangegeven voor welke activiteiten vergunning is vereist en hoe bijvoorbeeld de schouwplicht is geregeld. Deze functioneren naast de regeling in het bestemmingsplan.

In het plangebied wordt een streefpeil gehanteerd van NAP -0,93 m. Het plangebied wordt aan de zuidzijde en oostzijde begrensd door de hoofdwatergangen, respectievelijk de Zuider-Sauwerdertocht en de Spoorloot. Deze aanwezige sloten worden in de ontwikkelingsplannen gerespecteerd. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een toename van het verharde oppervlak mogelijk met circa 4.000 m<sup>2</sup> (uitgaande van 60% verharding van de bestemming 'Wonen' en 100% verharding van de bestemming 'Verkeer'). Ter compensatie van de toename verharding in het gebied "De Groenlanden" dient daarom circa 400 m<sup>2</sup> extra open water te worden aangelegd. Bij het bouwrijpmaken van fase 1 van De Groenlanden is reeds rekening gehouden met deze toename in open water middels het graven van de waterpartij tussen fase 1 en fase 2.

Hemelwater dat valt op de verharde (schone) oppervlakken zal zoveel mogelijk worden afgevoerd naar de omringende (aan te leggen) waterpartijen. Infiltratie (wat in principe de voorkeur geniet van het waterschap) is door de bodemsamenstelling op deze locatie niet of nauwelijks mogelijk. Afvalwater zal vanuit de te realiseren woningen worden afgevoerd via een DWA-riool. Ter waarborging van de waterkwaliteit van de omringende waterpartijen zullen geen uitlopende materialen (zoals koper, lood en zink) worden toegepast in bouwonderdelen (bijvoorbeeld dakgoten of regenpijpen) die in direct contact komen met het hemelwater.

Om voldoende drooglegging -van minimaal 1,2 m- te bieden dient de bouwlocatie een hoogteligging te krijgen van 0,27 m plus NAP. Bij het inmeten en bouwrijp maken van de planlocatie worden de noodzakelijke maatregelen getroffen om wateroverlast te voorkomen.

## 5. Juridische toelichting

### nieuwe Wro

Aangezien het voorontwerp bestemmingsplan medio 2007 ter inzage heeft gelegen was het destijds nog toegespitst op de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening. Gezien de tussentijdse wetsverandering is onderhavig bestemmingsplan op onderdelen aangepast aan de huidige (nieuwe) wetgeving. Dit betekent dat het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld conform de RO Standaarden en regels 2008.

### plankaart

Zoals blijkt uit de plankaart bevat de juridische regeling voor De Groenlanden 2009 hoofdzakelijk de gronden met de oorspronkelijke bestemming Agrarische doeleinden (met wijzigingsbevoegdheid) uit het plan dat in 1998 is vastgesteld. De plankaart kent een schaal van 1:1000. Naast de analoge verbeelding is tevens een digitale verbeelding vervaardigd conform IMRO 2008.

### regels

De regels sluiten aan bij de opzet en flexibiliteit die voor de nieuwe inrichting van het voorliggende plangebied gewenst is en vanuit ruimtelijk stedenbouwkundig oogpunt ook toelaatbaar is. De hiervoor bepalende aspecten zijn in voorgaande onderdelen toegelicht. De bestemmingsdifferentiatie is gebaseerd op het onderscheid tussen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Deze elementen sluiten aan bij wat aanwezig is en zijn verder voldoende uitgekristalliseerd om als zodanig afzonderlijk bestemd te worden.

#### Wonen

Na de voor zichzelf sprekende doeleindenomschrijving zijn de bouwregels in hoofdzaak gericht op het tot stand te brengen (en te handhaven) van de bebouwing, passend bij de gedachte opzet van de afsluitende randbebouwing in het zuidoostelijke deel van De Groenlanden. Gelet op de relatie tot omsluitende groenelementen is er geen aanleiding gezien om gedifferentieerd hoogtematen vast te leggen. Als maximum wordt voor de woningen uitgegaan van 2 bouwlagen, al dan niet met een kapafdekking. In totaal kunnen 11 nieuwe woningen worden gerealiseerd op basis van onderhavig bestemmingplan. De acht noordelijk gelegen woningen mogen zowel aaneen gebouwd of vrijstaand worden gerealiseerd, waarbij de kavels een minimale oppervlakte dienen te hebben van respectievelijk 350 m<sup>2</sup> en 550 m<sup>2</sup>. De drie woningen aan de zuidrand dienen in ieder geval vrijstaand te worden opgericht, waarbij de betreffende kavels een minimale grootte hebben van 800 m<sup>2</sup>.

Ten behoeve van de zuidelijk gelegen hogedruk gastransportleidingen geldt een vrijwaringszone van 45 meter vanuit het hart van de meest noordelijk gelegen leiding; hierbinnen mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden opgericht. Concreet betekent dit dat er geen woningen en aan- en uitbouwen zijn toegestaan binnen deze zone. Aangezien bijgebouwen, behorende bij de woningen, geen wezenlijk onderdeel uitmaken van de woning zijn deze wel toegestaan. Derhalve zijn de gronden voorzien van de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Aangezien momenteel een nieuwe Amvb Buisleidingen in voorbereiding is waarin wellicht de mogelijkheid wordt geboden om dicht bij de gastransportleidingen woningen te bouwen, is een ontheffingsmogelijkheid hiervoor opgenomen (artikel 3.4, onder a). Voorwaarde hierbij is dat deze gebouwen aantoonbaar niet zijn gelegen binnen de Plaatsgebonden Risicocontour PR 10<sup>-6</sup> en dat uitdrukkelijk toestemming is verkregen van de betreffende leidingbeheerder.

De architectonische uitwerking hierbinnen wordt getoetst aan het eerder beschreven aspect “beeldkwaliteit” (Hoofdstuk 3). Dit teneinde een goede samenhang van het gevelbeeld langs de betreffende straatwand c.q. dorpsrand te bereiken.

Voor wat betreft de bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken is aangesloten bij de terminologie van de bouwverordening en bij de in de gemeente gebruikelijke bepalingen. Flexibiliteit is ingebouwd door middel van enkele ontheffingsbepalingen, waarbij zo veel mogelijk de toetsingscriteria zijn vermeld.

Naast het bepaalde in de bouwregels kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing, ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de verkeers- en sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. In ieder geval moet voorkomen worden dat bij woningen waarvan ook de zijgevel naar een weg is gekeerd een “blinde” gevel ontstaat. Er dient dus met specifieke hoekoplossingen rekening te worden gehouden. Voor een goed functioneren van dit deel van het woongebied De Groenlanden zijn verder bepalingen opgenomen wat betreft parkeren bij de woonfunctie. Inclusief parkeren op eigen erf wordt uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per woning, minimaal 1 per kavel. Op de inritten en op de omringende weggedeelten kan voldoende ruimte voor bezoekersparkeren gevonden worden.

Nevenactiviteiten behorende bij de woonfunctie zijn vervolgens toegestaan mits deze geen afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu ter plaatse en mits de hoofdwoonfunctie van het perceel gehandhaafd blijft. In artikel 3.5 zijn onder b de voorwaarden opgenomen waarbinnen deze activiteiten zijn toe te laten. In dit kader kunnen burgemeester en wethouders ontheffing (artikel 3.4 onder b) verlenen, teneinde (onder voorwaarden) een groter oppervlak aan bijgebouwen mogelijk te maken.

### **Geluidszone - spoor**

Alle 11 woningen zijn gelegen in de geluidszone vanwege de spoorweg Groningen-Sauwerd. Als gevolg daarvan ondervinden de geprojecteerde gevels een hogere geluidsbelasting dan op grond van de Wet geluidhinder is toegestaan. Derhalve is het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding ‘Geluidszone – spoor’. Hiervoor is een nadere regeling opgenomen in artikel 7. Op grond van deze regeling mogen geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) niet worden gebouwd indien de geluidsbelasting op de gevels van de woningen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of een door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder. Ten tijde van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan dient deze hogere waarde te zijn vastgesteld. De noodzakelijke procedure voor het vaststellen van een hogere waarde wordt apart van het bestemmingsplanprocedure doorlopen.

### **overige bestemmingen**

De bestemming Groen bevat de bestaande structurerende waterlopen met oeverstroken. Bepaalde stroken maken onderdeel uit van de uit te geven kavel, maar dienen groen en onbebouwd te blijven. Om die reden zijn ze niet voorzien van een bestemming Wonen. Het meest noordelijke groendeel bevat de nieuwe waterpartij in het verlengde van Het Zwet.

De nieuwe wegontsluiting voor dit plandeel is vastgelegd door middel van de bestemming Verkeer. Deze verbindt het wegdeel Langs de Tocht met het zuidelijke deel van de Stationsstraat. Bij de aanleg van parkeervoorzie-



ningen dient vervolgens rekening te worden gehouden met de parkeerbepaling behorende bij de bestemming Wonen.

Hoofdstuk 3 van de regels bevat de bepalingen die meer algemeen van aard zijn en gelden binnen het gehele plangebied. Onder andere zijn een anti-dubbeltelbepaling, de regels ten aanzien van de gebiedsaanduiding 'geluidszone-spoor' en de algemene ontheffingsregels in dit hoofdstuk opgenomen. De gebruikelijke gebruiks- en overgangsregels en de slotbepaling volgen in hoofdstuk 4 van de regels.

Een specifieke strafbepaling van het gebruik of bebouwen van gronden in strijd met onderhavig bestemmingsplan is achterwege gelaten. Op grond van artikel 7.10 Wro is het gebruik van de gronden in strijd met het bestemmingsplan bij wet verboden en als strafbaar feit aangemerkt.

# 6. Uitvoerbaarheid en procedure

## uitvoerbaarheid

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient op basis van artikel 6.12 bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarin nieuwe bouwplannen worden mogelijk gemaakt, tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gronden zijn in eigendom van de gemeente Winsum welke zullen worden overgedragen aan een projectontwikkelaar. Eventueel te maken kosten zullen worden verrekend in de grondprijs. Een deel van de gronden zal worden overgedragen aan een projectontwikkelaar waarmee een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten waarin nadere afspraken zijn gemaakt over de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

De kosten zijn derhalve anderszins verzekerd zodat van het separaat opstellen van een exploitatieplan is afgezien.

## inspraak

In het kader van de inspraakprocedure is het voorontwerpplan gedurende zes weken (vanaf 5 september 2007) ter inzage gelegd. Daarnaast is op 13 september 2007 een inloopmiddag georganiseerd. Tijdens deze inloopmiddag zijn twee belangstellenden geweest. Tijdens de inspraakperiode zijn geen inspraakreacties door de gemeente ontvangen.

## overleg

Op basis van artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken overheden. Aangezien ten tijde van het voorontwerp nog het oude Besluit op de Ruimtelijke Ordening van kracht was, is het overleg in het kader van artikel 10 van dat besluit gevoerd. Het voorontwerp bestemmingsplan is toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Groningen, Afdeling Ruimtelijke Plannen;
2. Inspectie VROM, regio Noord;
3. Waterschap Noorderzijlvest;
4. Prorail
5. Brandweer regio Groningen

De Inspectie VROM heeft de reactie van de provincie voor akkoord getekend en derhalve geen zelfstandige reactie op het voorontwerp ingediend. De ingediende overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 5.

## ad 1 **Provincie Groningen, afdeling Ruimtelijke Plannen, Kleine Commissie (reactie 30 november 2007)**

Naar het oordeel van de Commissie voldoet het plan aan het rijks- en provinciale beleid. Een aantal onderdelen geeft echter aanleiding tot het maken van opmerkingen die naar zwaarte zijn gecategoriseerd. Categorie 1: harde uitgangspunten, categorie 2: overleg-/discussiepunten en categorie 3: kwaliteitspunten.

## luchtkwaliteit

Voor het voorontwerp bestemmingsplan heeft een goede toetsing plaatsgevonden aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Op 15 november 2007 is het Besluit Luchtkwaliteit opgenomen in de Wet milieubeheer. De com-

missie verzoekt het ontwerp-bestemmingsplan hierop aan te passen (categorie 3).

*antwoord* De toelichting is hierop aangepast.

### **Buisleidingen**

In de directe nabijheid van het plangebied liggen enkele planologisch relevante gastransportleidingen. De regelgeving op het gebied van buisleidingen is op dit moment sterk in ontwikkeling. Inmiddels is er een nieuw – door het Ministerie van VROM goedgekeurd – rekenmodel beschikbaar voor het berekenen van de veiligheidsafstanden. Verzocht wordt om nieuwe berekeningen te laten uitvoeren door de Gasunie (categorie 2).

*antwoord* De Gasunie is verzocht om een berekening uit te voeren. Het resultaat daarvan is verwerkt in de toelichting en als bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan gevoegd.

### **Externe veiligheid**

In de toelichting is veel aandacht besteed aan het aspect externe veiligheid. In de tekst blijkt bij de verantwoording van het groepsrisico echter niet wat de uitkomst is van het overleg met de regionale hulpdiensten ten aanzien van de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid. Hier moet alsnog aandacht aan worden besteed (categorie 2). Voorts dient nader te worden gemotiveerd waarom een kleinere veiligheidszone kan worden gehanteerd dan 130 meter (categorie 2).

*antwoord* De hulpdiensten zijn gevraagd een reactie te geven (zie ad.4). De plantoelichting is hierop aangepast. Overigens heeft dit niet geleid tot een aanpassing van de voorgestelde planologische regeling. Gezien de directe stedenbouwkundige aansluiting op de omgeving is besloten om dichter op de gasleidingen te bouwen dan de toetsingsafstand van 130 meter. Op basis van de circulaire “zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” uit 1984 bedraagt de minimale bebouwingsafstand 45 meter. In haar reactie op het voorontwerp geeft de Gasunie aan in te stemmen met deze bebouwingsafstand.

### **woningbouwcontingent**

De provincie kan zich vinden met het aantal woningen dat onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt. De commissie wijst er echter op dat de gehanteerde berekening ten aanzien van het beschikbare woningbouwcontingent onjuist is. Volgens de provincie resteert een restcontingent van 61 woningen (categorie 3).

*antwoord* De reactie van de provincie is inmiddels achterhaald. Op dit moment (2009) is de bouwruimte binnen de gemeente Winsum 660 woningen voor de periode 2007-2019. Inmiddels zijn er 77 woningen gerealiseerd. Tevens zijn er nog circa 175 woningen in bestemmingsplannen vastgelegd. Er resteert dus nog een restruimte van ongeveer 400 woningen.

### **N361**

De commissie merkt op dat één van de mogelijke tracés voor de nieuwe provinciale weg nabij het plangebied is gelegen, wat mogelijk gevolgen kan hebben voor de externe veiligheid en de Wet geluidhinder (categorie 3).

*antwoord* Op 4 februari 2009 hebben Provinciale Staten van Groningen het voorkeurstracé vastgesteld voor de nieuwe N361. Het voorkeurstracé gaat uit van een autoweg (100 km/u) op circa 100 meter ten oosten van het plangebied. Een weg van een dergelijke categorie heeft inderdaad gevolgen voor de beoogde ontwikkeling op het gebied van externe veiligheid en geluid. Aangezien de ontwikkeling van de 2<sup>e</sup> fase van De Groenlanden reeds langer bij de provincie bekend is gaat de gemeente er van uit dat bij de

vaststelling van het voorkeurstracé hiermee rekening is gehouden. Bij verdere uitwerking van het tracé van de N361 zal derhalve gekeken moeten worden welke gevolgen de aanleg van deze weg heeft voor onderhavige ontwikkeling en welke eventuele maatregelen noodzakelijk zullen zijn. Aangezien het voorkeurstracé voor de N361 op dit moment nog niet is vastgelegd in een ontwerp-bestemmingsplan zal de verdere afweging van de genoemde aspecten in dat kader moeten plaatsvinden. Vooralnog gaat de gemeente er dan ook van uit dat dit geen gevolgen heeft voor onderhavig bestemmingsplan.

**water** Naar oordeel van de kleine commissie is de waterparagraaf te summier. Graag aanpassen aan advies waterschap (categorie 2).

*antwoord* De waterparagraaf is hierop aangepast. Zie verder de beantwoording van de reactie van het Waterschap.

### **benutten grondstromen**

In de Nota Ruimte wordt aanbevolen dat gevolgen van nieuwe ruimtelijke plannen op de bouwgrondstoffenvoorziening moeten worden betrokken in de belangenafweging. De kleine commissie verzoekt te onderzoeken hoe in de bouwgrondstoffenbehoefte die het voorliggende plan oproept op een zo doelmatig en duurzaam mogelijke wijze kan worden voorzien (categorie 3).

*antwoord* Er zal zoveel mogelijk worden gewerkt met een gesloten grondbalans. Eventueel overtollige schone grond zal worden hergebruikt op een bestemming waar schone grond vereist is.

### **buitenspeelruimte kinderen**

Het is van belang dat in het stedelijk gebied voldoende buitenspeelruimte voor kinderen aanwezig is (categorie 3).

*antwoord* De behoefte aan speelruimte voor niet commerciële speelgelegenheden hangt direct samen met de bevolkingsopbouw in de buurt of wijk. Voor de hoeveelheid te reserveren speelruimte bestaat een aantal richtlijnen. De leeftijd van de kinderen is mede bepalend voor het spelbereik; het aanbod speelruimte moet afgestemd zijn op de gemiddelde actieradius van de verschillende leeftijdsgroepen. Gemiddeld gezien over de verschillende leeftijdsgroepen komt dit neer op circa 300 m<sup>2</sup> speelruimte per hectare.

Aangezien op korte afstand (circa 100 meter) van het plangebied reeds een speelvoorziening aanwezig is (aan de Hooilanden), is er geen noodzaak om hiervoor nieuwe ruimte te reserveren.

### **artikel 3**

In lid 2 onder a is aangegeven dat woningen c.q. geluidgevoelige gebouwen uitsluitend gebouwd kunnen worden als blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de spoorweg op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan dient hierover duidelijkheid te bestaan (categorie 1).

Lid 3 onder b maakt melding van een op de plankaart aangegeven bouwgrens. Deze ontbreekt echter op de kaart (categorie 2).

*antwoord* De daadwerkelijke gevelbelasting hangt ondermeer af van de uiteindelijke locatie van de te realiseren woningen. Aangezien op dit moment hier meer duidelijkheid over is, is een hogere waardeprocedure gestart. Overigens is het 'bouwverbod' in het ontwerp-bestemmingsplan geregeld middels de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – spoor'.

## **ad 2 Waterschap Noorderzijlvest (reactie 3 september 2007)**

Het waterschap mist in de waterparagraaf aandacht voor de volgende punten:

1. De benodigde hoeveelheid extra open water ter compensatie van de uitbreiding aan verhard oppervlak;
2. De mogelijkheid tot infiltratie van neerslag;
3. De wijze van aansluiting van de nieuwe woning op de riolering;
4. Het gebruik van uitlogende materialen

*antwoord*

Infiltratie in de bodem is door de aanwezige ondergrond niet of nauwelijks mogelijk. Derhalve wordt compensatie gezocht in het afvoeren van (schoon) hemelwater naar het oppervlaktewater. In de plantoelichting zal nader worden ingegaan hoeveel extra open water benodigd is. De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op een DWA-riolering. Tenslotte zullen uitlogende materialen van gemeentewege niet gebruikt worden. Bouwmaterialen voor woningen zullen moeten voldoen aan de geldende regels en normen zodat afvoer van hemelwater mogelijk is.

## **ad 3 Prorail (24 oktober 2007)**

Prorail verzoekt de gemeente op de hoogte te worden gehouden ten aanzien van een drietal punten:

1. de voortgang van de aanvraag van eventuele Hogere Grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder;
2. het nemen van eventuele wijzigings- en vrijstellingsbesluiten die betrekking hebben op gronden nabij de spoorbaan;
3. Aanpassingen van waterhuishoudkundige aard die consequenties kunnen hebben voor de ligging en stabiliteit van de spoorbaan , alsmede de fundering van eventueel aanwezige kunstwerken.

*antwoord*

De gemeente gaat akkoord met bovenstaande verzoekpunten.

## **ad 4 Brandweer regio Groningen (16 april en 15 juli 2008)**

In het schrijven van 16 april 2007 geeft de regionale brandweer aan dat er nader onderzoek verricht dient te worden naar het aspect groepsrisico om het bestemmingsplan te kunnen beoordelen. Derhalve zijn door het Steunpunt Externe Veiligheid aanvullende berekeningen gemaakt. In haar brief van 15 juli 2008 geeft de regionale brandweer aan dat, gezien de resultaten van de berekeningen en het aantal personen dat in het plangebied komen te wonen, er geen sprake is van een significante verhoging van het groepsrisico.

*Reactie gemeente*

De uitkomsten van de berekeningen zijn verwerkt in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan.

### **ambtelijke aanpassing**

Naast de noodzakelijke aanpassingen in het kader van de inspraak- en overlegreacties en de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan op een drietal punten inhoudelijk aangepast.

Ten eerste is ten behoeve van een flexibeler regeling ten aanzien van het oprichten van de drie vrijstaande woningen (inclusief aan- en uitbouwen) in het zuiden van het plangebied een ontheffingsmogelijkheid toegevoegd (artikel 3.4, onder a). Op basis van de regeling uit het voorontwerp dienen

zowel de woningen als de bijbehorende aan- en uitbouwen binnen een strook van circa 11 meter te worden opgericht. Op zichzelf vormt dit geen probleem, maar bij een eventuele uitbreiding van de woningen in de toekomst zal hier een beperking optreden. Aangezien de ten westen gelegen woningen aan de zuidrand van het bestaande deel van Sauwerd reeds dicht bij de gasleidingen zijn gesitueerd en bovendien een nieuwe Amvb Buisleidingen in voorbereiding is waar wellicht kortere afstanden uit zullen voortvloeien, is een flexibeler regeling op zijn plaats. Uitgangspunt is dat de actuele wetgeving omtrent het oprichten van woningen en eventueel daarmee verband houdende activiteiten (zoals bijvoorbeeld een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf) binnen veiligheidszones langs gastransportleidingen hierin leidend is. Tevens dient toestemming te zijn verleend door de betreffende leidingbeheerder om eventuele toekomstige knelpunten te voorkomen.

Ten tweede is de plankaart voorzien van de gebiedsaanduiding 'geluidszone-spoor'. Hiermee wordt beter aangesloten bij de (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen) SVBP2008. De aanduiding betreft het gehele plangebied. Overigens zat een dergelijke bepaling reeds in het voorontwerp. Het betreft hier voornamelijk een aanpassing aan de plankaart.

Tenslotte zijn de vrijstaande woningen op de plankaart niet meer aangeduid met W(1) maar met [vrij]. Ook hiermee wordt beter aangesloten bij de SVBP2008.