

Gemeente Zuidhorn

Bestemmingsplan
Aduard - Kleiweg 2

Bestemmingsplan Aduard - Kleiweg 2

Code 10-99-103 / 10-09-12

**GEMEENTE ZUIDHORN 10-99-103 / 10-09-12
BESTEMMINGSPLAN ADUARD, KLEIWEG 2**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerende regelingen	1
1. 3. Afstemming provinciaal besluit begrenzing buitengebied	2
1. 4. Afstemming gemeentelijk handboek	3
1. 5. Afstemming op de landelijke standaard	3
1. 6. Indeling toelichting	3
2. BESTAANDE KARAKTERISTIEK	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Cultuurhistorische en landschappelijke typering	4
3. HET WOONPROGRAMMA	5
3. 1. Wonen	5
4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN	9
4. 1. Stedenbouwkundige hoofdopzet	9
4. 2. Landschappelijke inpassing	12
4. 3. Beeldkwaliteit	12
5. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN	13
5. 1. Ecologie	13
5. 2. Archeologie	15
5. 3. Bodem	15
5. 4. Externe veiligheid	18
5. 5. Duurzaam bouwen en energie	19
5. 6. Water	21
6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	23
6. 1. Toelichting op het juridisch systeem	23
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	23
7. UITVOERBAARHEID	25
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	25
8. OVERLEG	27

BIJLAGEN

- Bijlage 1** **Zienswijzennota, nota van wijziging en ambtshalve wijzigingen**
- Bijlage 2** **Visualisatie doorgevoerde wijzigingen in stedenbouwkundig plan**
- Bijlage 3** **Welstandscriteria**
- Bijlage 4** **Uitgangspuntennotitie watertoets**
- Bijlage 5** **Overlegreacties**
- Bijlage 6** **Afstemming gemeentelijk woningbouwprogramma**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Voor u ligt een nieuw bestemmingsplan voor de gronden aan de Kleiweg 2 te Aduard. In gemeenschappelijk overleg tussen gemeente Zuidhorn en een ontwikkelende partij (Ter Steege Vastgoed Hardenberg bv) is onder regie van de gemeente een plan voor woningbouw ontwikkeld. Het plan wil met een bijzonder ontwerp inspelen op het karakter van een vrijkomend agrarisch erf. Ten behoeve daarvan is een ruimtelijk ontwerp opgesteld, dat als onderlegger voor dit bestemmingsplan fungeert.

De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



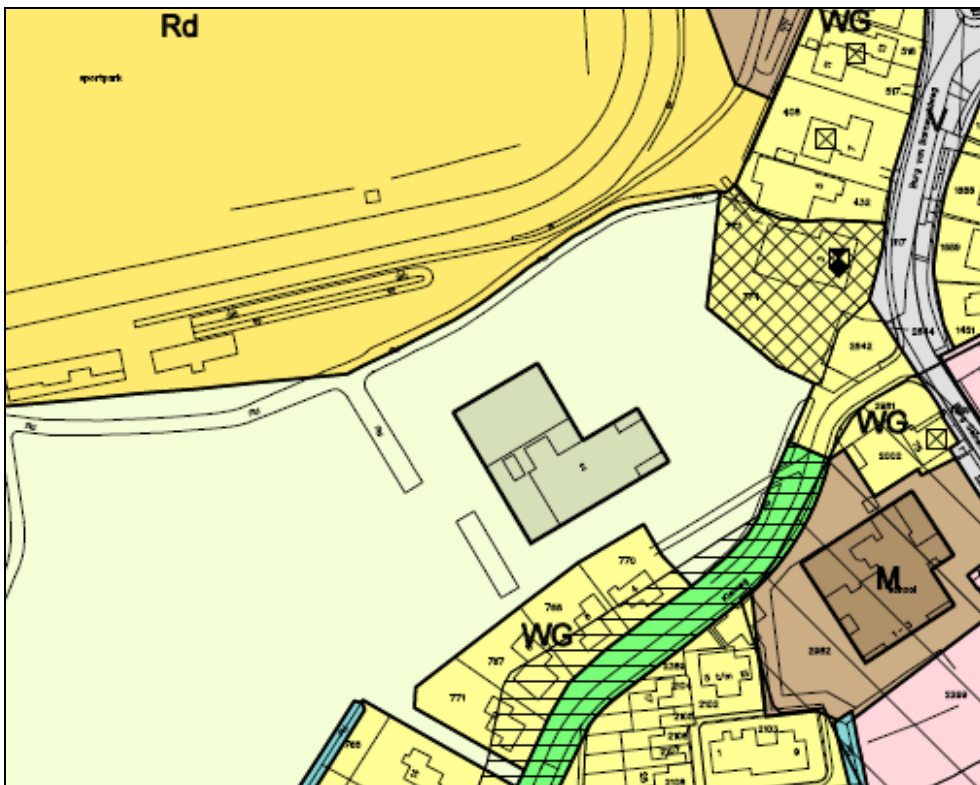
Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied

1. 2. Vigerende regelingen

Het plangebied maakt tot het van kracht worden van dit nieuwe plan nog deel uit van het bestemmingsplan Aduard uit 1997. Dit bestemmingsplan werd door de gemeenteraad van Zuidhorn vastgesteld op 10 december 1997, waarna het op 8 april 1998 door Gedeputeerde Staten (merendeels) werd goedgekeurd.

In dit bestemmingsplan was aan het perceel Kleiweg 2 een agrarische bestemming aangegeven, afgestemd op de indertijd aanwezige functie.

Voor het overige was het bestemmingsplan vooral conserverend van aard en afgestemd op de aanwezige functies. Zie figuur 2.



Figuur 2. Fragment vigerend bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn (1997)

1. 3. Afstemming provinciaal besluit begrenzing buitengebied

Als gevolg van provinciaal beleid wordt voor de realisering van het plan een ontheffingsprocedure op grond van de Omgevingsverordening gevolgd. Provinciale Staten hebben ter uitvoering van het beleid uit het Provinciaal Omgevingsplan (POP) op 17 juni 2009 de *Omgevingsverordening Groningen* vastgesteld. De verordening bewerkstelligt dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op lokaal niveau. In het verlengde van de verordening hebben Gedeputeerde Staten het "*besluit begrenzing buitengebied*" vastgesteld (20-04-2010).

Op grond van het besluit over de begrenzing van het buitengebied moeten stedelijke functies, zoals wonen en maatschappelijke voorzieningen, binnen het bebouwd gebied worden gerealiseerd. Als plandelen grenzen aan bestaand bebouwd gebied van een kern, kunnen Gedeputeerde Staten de begrenzing van het buitengebied aanpassen door ontheffing van de Omgevingsverordening te verlenen. Het plangebied was volgens het genoemde besluit gerekend tot het buitengebied. In het licht van dit bestemmingsplan is de provincie hiervan een grenswijziging gevraagd.

Gedeputeerde Staten schrijven daarop bij brief van 14 mei 2012 aan de gemeente Zuidhorn, dat zij hebben besloten om de grens van het buitengebied te wijzigen ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan Aduard-Kleiweg 2. De nieuwe ontwikkeling wordt door de provincie positief beoordeeld.

1. 4. Afstemming gemeentelijk handboek

De gemeente Zuidhorn is bezig met uniformeren van bestemmingen in bestemmingsplannen. Terwijl de landelijke standaard een aantal vormvereisten geeft, wil de gemeente zelf door middel van een gemeentelijk Handboek een aantal inhoudelijke zaken zoveel mogelijk uniform aanpakken en op die wijze gaan gebruiken bij nieuwe bestemmingsplannen. In dit bestemmingsplan is daarmee zoveel mogelijk rekening gehouden.

1. 5. Afstemming op de landelijke standaard

Het bestemmingsplan voor het plangebied is opgezet overeenkomstig de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* en het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*, zoals deze gelden per 1 juli 2008. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is de opvolger van de SVBP 2006 en is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de nieuwe Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De opzet van het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de Wabo die in 2010 is ingevoerd.

De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld overeenkomstig deze standaarden. Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder meer:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen;
- alfabetische volgorde van begrippen en bestemmingen en een vaste volgorde in de bestemmingen;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de kaart;
- standaardbenamingen van aanduidingen in regels en op de kaart.

1. 6. Indeling toelichting

In deze plantoelichting wordt het nieuwe plan beschreven en de uitgangspunten die daaraan ten grondslag liggen, gemotiveerd.

Na deze inleiding (hoofdstuk 1) worden in de volgende hoofdstukken beschreven:

- een beschrijving van de bestaande karakteristiek (hoofdstuk 2);
- een weergave van het woonprogramma (hoofdstuk 3);
- de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen (hoofdstuk 4);
- de effecten voor de omgeving en te nemen maatregelen (hoofdstuk 5);
- een toelichting op de bestemmingen (hoofdstuk 6);
- een weergave van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 7);
- een verantwoording van het gevoerde overleg (hoofdstuk 8).

2. BESTAANDE KARAKTERISTIEK

2. 1. Huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een voormalig boerderijpand met bijbehorend erf. De agrarische bebouwing heeft zijn oorspronkelijke bedrijfsfunctie verloren.

De bebouwing is kwalitatief zodanig verouderd, dat renoveren en het toekennen van een nieuwe functie geen realistische optie is. Overwogen is voorts dat de boerderij geen beschermd monument is en evenmin een andere beschermende status heeft. Gelet hierop is besloten tot afbraak en tot een passende herinvulling.

Het perceel van de Kleiweg 2 grenst aan de dorpszijde aan de bestaande nieuwbouw van Aduard en aan een straat met enkele gemengde functies (Burgemeester Van Barneveldweg).

Noordelijk van het plangebied liggen voetbalvelden en aan de westzijde een open agrarisch gebied.

2. 2. Cultuurhistorische en landschappelijke typering

Het versterken van het eigen karakter van de provincie Groningen is een centraal uitgangspunt van het provinciale omgevingsbeleid. Met dit doel voor ogen heeft de provincie in het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP) voor verschillende gebieden kernkarakteristieken benoemd. Deze karakteristieken zijn fysiek van aard en bestaan uit kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische elementen.

Maar ook in het gemeentelijk beleid wordt bij planontwikkeling rekening gehouden met landschappelijke kenmerken van een gebied.

Ten westen van Aduard - ter plaatse van het plangebied - ligt het wierdenlandschap. De bepalende elementen voor dit landschap zijn:

- grootschalige openheid;
- de aanwezigheid van wierden;
- onregelmatige blokverkaveling die veelvuldig en gaaf voorkomt in Mid-dag-Humsterland, een gebied ten noordoosten van Zuidhorn;
- het bestaan van reliëf en karakteristieke waterlopen.

In dit plangebied is sprake van een agrarisch huisperceel. Binnen het gebied komen enkele waterlopen voor, alsmede enige beplanting langs de planranden.

Waar aan de orde wordt met karakteristieken van het landschap rekening gehouden. De wijze waarop deze in het stedenbouwkundig plan zijn verwerkt, wordt in hoofdstuk 4 beschreven.

3. HET WOONPROGRAMMA

Het programma bestaat uit een 29-tal woningen. Aan de functie wonen is een aparte paragraaf gewijd. Dit komt omdat de woonfunctie de belangrijkste functie in het nieuwe plan is. Daarnaast stelt de provincie Groningen in haar omgevingsverordening eisen aan de onderbouw van het aantal woningen dat op grond van een bestemmingsplan gebouwd mag worden.

3. 1. Wonen

3.1.1. Woningbouwprogramma binnen het plangebied

Rekening houdend met de beschikbare locatie, wordt van het volgende woningbouwprogramma uitgegaan:

<i>Huur/koop:</i>	<i>Woningtype:</i>	<i>Doelgroepen:</i>
-12-14 koopwoningen	Twee onder een kap, grondgebonden en aan de randen twee vrijstaand (uitwisselbaar); Middeldure koop;	Doorstromers (gezinnen)
- 14 koopwoningen	Aaneengebouwd, (complexmatig) grondgebonden Goedkope tot middeldure koop	Starters en overige kleine huishoudens Doorstromers
- 1 koopwoning	Vrijstaand grondgebonden Middelduur/duur	
Totaal: 27-29		

Het woonprogramma zet in op een gevarieerd aanbod, in beginsel uitsluitend in de koopsector. Wel is de uitdrukkelijke inzet om de woningen zoveel mogelijk als levensloopbestendige woningen te realiseren en aldus geschikt te laten zijn voor meerdere doelgroepen. Dit draagt bij aan een duurzaam en toekomstbestendig gebruik van de woningen.

- flexibiliteit in het programma

In algemene zin geldt dat wijzigingen in marktomstandigheden kunnen leiden tot wijzigingen in het woningbouwprogramma. Een zekere flexibiliteit kan gewenst zijn, maar bedacht moet worden dat het woonprogramma, zoals hiervoor benoemd, op de locatie is toegeschreven en inmiddels redelijk is uitgekristalliseerd. Dat maakt een sterke flexibiliteit thans niet meer noodzakelijk.

Binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur is dan ook met een bescheiden flexibiliteit rekening gehouden.

Zo is het wenselijk om ruimte te houden voor een uitwisseling tussen half-vrijstaande en vrijstaande woningen, met name voor de twee meest westelijke kavels. Hiermee kan op veranderende woonwensen en actuele marktontwikkelingen worden ingespeeld.

3.1.2. Woningbehoefte

Verantwoording van de woningbehoefte is gestoeld op de volgende zaken:

- Het plan past binnen de regioafspraken Groningen-Assen (*Intentieverklaring woningbouwafspraken Regio Groningen-Assen*, 18 april 2011).
- Het plan wil inspelen op de behoefte aan koopwoningen voor verschillende doelgroepen, aansluitend op de *Woonvisie Zuidhorn*. Daarbij wordt gemikt op mensen die zich aangetrokken voelen tot de bijzondere woonvorm die met de locatie wordt aangeboden. Ruimte wordt aldus geboden voor:
 - = starters, met name in de vorm van de woningen in de 'boerderijen'. Het gaat hier om koopwoningen op de grens van het goedkope naar het middeldure segment;
 - = doorstromers in koopwoningen voor het middeldure tot het dure segment. Het gaat hier om twee- onder-een-kap en vrijstaande woningen. Doorstroming heeft naar verwachting positieve gevolgen op de woningmarkt.

Marktverkenning geeft aan dat er vanuit de dorp en naaste omgeving vraag mag worden verwacht naar het aanbod van deze woningen. De nabije ligging bij de stad Groningen, het voorzieningenpakket van een compleet dorp en de aantrekkelijke woonsituatie zijn daarbij belangrijke redenen.

3.1.3. Afstemming omgevingsverordening Provincie Groningen

De provincie Groningen heeft in haar verordening precies vastgelegd hoeveel woningen de gemeente Zuidhorn tot 2020 mag bouwen. Dit aantal wordt de beschikbare nieuwbouwruijme genoemd. Deze ruijme is een optelsom van het aantal woningen dat ter vervanging van bestaande woningen gebouwd mag worden (vervanging) en het aantal woningen dat aan de bestaande voorraad mag worden toegevoegd (uitbreiding).

Elke gemeente in Nederland geeft aan het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wijzigingen in de woningvoorraad door. Deze gegevens worden jaarlijks door het CBS gepubliceerd. Zodoende kan achteraf objectief en eenduidig de nog resterende woningbouwruimte worden vastgesteld. Toch verlangt de provincie Groningen een onderbouwing vooraf. In bijlage 6 wordt deze gegeven. Over de invulling van de nieuwbouwruijme voor de periode 2007- t/m 2019 is in positieve zin overleg met de provincie gevoerd en bestaat overeenstemming. Zie eveneens bijlage 6.

De provincie heeft opgemerkt dat bij plannen met ruimte voor meer dan 25 woningen er eerst regionale afstemming moet plaatsvinden. Het plan is gemeentelijk ingebracht in het regio-overleg Groningen-Assen en past binnen de regioafspraken. Zie ook verderop in dit hoofdstuk.

Samenvattend: dit nieuwe plan bij Aduard past binnen de gemeentelijke nieuwbouwruijme en is zowel provinciaal als regionaal afgestemd.

3.1.4. Achterliggend beleidskader

- *Regiovisie Groningen-Assen 2008 - 2019*

In het samenwerkingsverband van de Regiovisie Groningen-Assen maken verschillende overheden onderling afspraken over diverse zaken.

Deze liggen onder meer op het gebied van economische ontwikkeling, bereikbaarheid, natuurontwikkeling en woningbouw.

De gemeente Zuidhorn maakt deel uit van dit samenwerkingsverband. Er zijn voor de periode 2008–2019 afspraken gemaakt over het totaal aan woningen dat binnen het regiovisiegebied gebouwd kan worden. Dit totaal is over de verschillende deelnemende gemeenten verdeeld. Voor de provincie Groningen zijn deze afspraken vertaald in het Provinciaal Omgevingsplan (POP) en het 'besluit nieuwbouwruiimte'.

In regionaal verband worden de woningbouwafspraken regelmatig geëvalueerd. Recent hebben de gemeenten in het gebied van de Regiovisie afgesproken om de woningbouwprogrammering kwantitatief en kwalitatief af te stemmen. Gezamenlijk wordt ingezet op maximale productie en differentiatie van het regionale aanbod. Hierover zijn in april 2010 in regioverband afspraken gemaakt (zie eerder onder 3.1.2.).

Om tijdig te kunnen inspelen op marktherstel worden in een op te stellen regionale woonvisie scenario's ontwikkeld. Gedacht wordt aan twee scenario's, één die uitgaat van het historische bouwvolume van circa 2.000 woningen (bruto) per jaar en één die uitgaat van een blijvend laag bouwvolume van circa 1.500 woningen (bruto) per jaar. Deze scenario's werken door in de uiteindelijke nieuwbouwruiimte.

De capaciteit van dit bestemmingsplan past binnen de beschikbare nieuwbouwruiimte voor Zuidhorn. Het plan is inmiddels als zodanig ook ingebracht in het regio-overleg.

Op gemeentelijk niveau werken de afspraken door in een woonvisie. Zowel het POP als de woonvisie worden achtereenvolgens behandeld.

- *Woonvisie Zuidhorn 2009-2015* -

De gemeentelijke woonvisie schetst een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkelingen van wonen in onze gemeente tot 2015. De visie voor de gemeente Zuidhorn is opgesteld, nadat eerder door de vier gemeenten in het Westerkwartier (Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn) en de corporaties *Wold en Waard woonservice* en *Stichting Huisvesting Vredewold* een regionale woonvisie was vastgesteld. De woonvisie voor Zuidhorn is in december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

Doelstellingen uit de *Woonvisie Zuidhorn* zijn onder andere:

- de woningvoorraad voor de gemeente als geheel bestaat uit 20 tot 25% sociale woningbouw en 75% woningen in de vrije sector waarvan circa 20% particuliere kavels;
- de vraag naar gestapelde bouw is minder groot dan eerder gedacht en sterker afhankelijk van de locatie;

- er is vraag naar woningen voor starters op de woningmarkt. Nieuwe woningen in die categorie worden in beperkte mate aan het woningbestand toegevoegd. De gemeente Zuidhorn is van oordeel dat het bouwen van duurdere woningen meer effect sorteert, aangezien daarmee de doorstroming op gang komt en goedkopere woningen vrijkomen;
- bij de ruimtelijke vertaling van onze bouwopgave wordt gezocht naar een evenwicht in herstructurering, inbreiding en uitbreiding.

Het bestemmingsplan past als volgt binnen deze doelstellingen:

- gelet op de locatie en inrichtingseisen van het plan wordt uitgegaan van woningen in de koopsector. Zoals hiervoor vermeld, betreft het verschillende marktsegmenten, variërend van goedkope tot middeldure en in een enkel geval de duurdere koop;
- de locatie aan de rand van het dorp leent zich niet voor gestapelde bouw;
- de doelstelling uit de woonvisie aangaande sociale bouw heeft betrekking op de gehele woningvoorraad binnen de gemeente. De locatie in Aduard leent zich niet voor sociale bouw, maar wel kunnen door doorstroming sociale huurwoningen vrijkomen en aldus beschikbaar komen aan de doelgroepen. Aldus past het goed binnen de woonvisie.

In de woonvisie wordt voor de komende vijf jaar de kwantitatieve woningbouwbehoefte bij trendmatige migratie gesteld op 475 woningen, oftewel 95 woningen per jaar voor de gemeente.

Binnen het samenwerkingsverband van de Regiovisie heeft de gemeente Zuidhorn een bouwopgave van 120 woningen per jaar. Dit is 25 meer dan de woningbehoefte bij trendmatige migratie. In de woonvisie wordt dit aantal beschouwd als een aanvullende regionale vraag. Dit maakt dat in de gemeente Zuidhorn de komende vijf jaar maximaal 600 woningen gebouwd kunnen worden.

- ruimte voor aan-huis-verbonden-beroepen -

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen (als bijvoorbeeld een fysiotherapeut). Deze beroepen worden bij recht onderdeel van de bestemming wonen. Daarbij wordt aangesloten bij het in 2008 ingezette gemeentelijk beleid (*Beleidsregels voor het toestaan van aan huis verbonden beroepen en bedrijven*).

4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

4. 1. Stedenbouwkundige hoofdropzet

Voor het plangebied is een ontwerp gemaakt dat in onderstaande figuur 3 is weergegeven. Het vormt de basis voor de planologische regeling in dit bestemmingsplan ¹⁾.



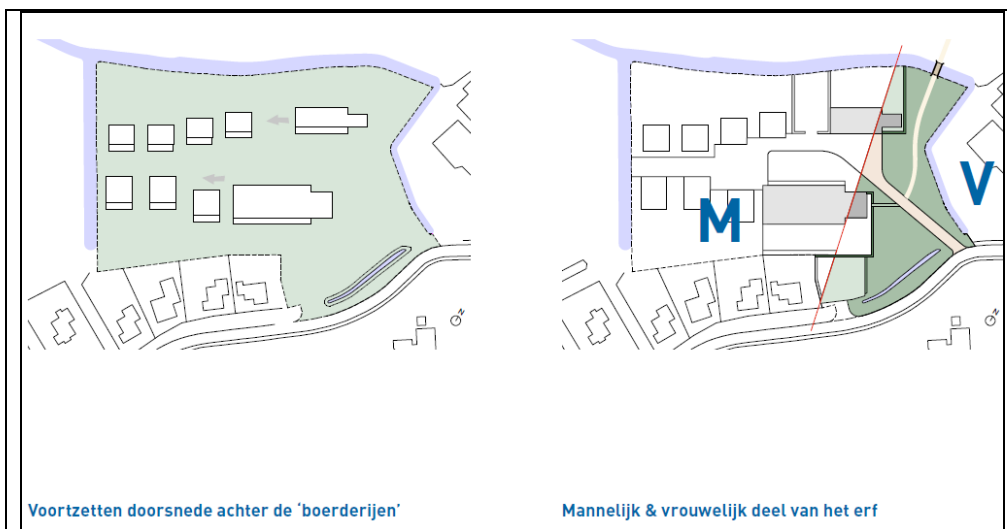
Figuur 3. Stedenbouwkundig plan Kleiweg, Buro Onix, Groningen, 01-03-2012

Aan deze stedenbouwkundige visie ligt een uitgewerkt idee ten grondslag dat refereert aan 'wonen op het agrarisch erf'. Juist in deze situatie, waar gebouwd wordt op een voormalig agrarisch erf, leent deze gedachte zich voor een ruimtelijke vertaling op het vrijkomende erf. Hieronder is het ontwerp toegelicht ²⁾.

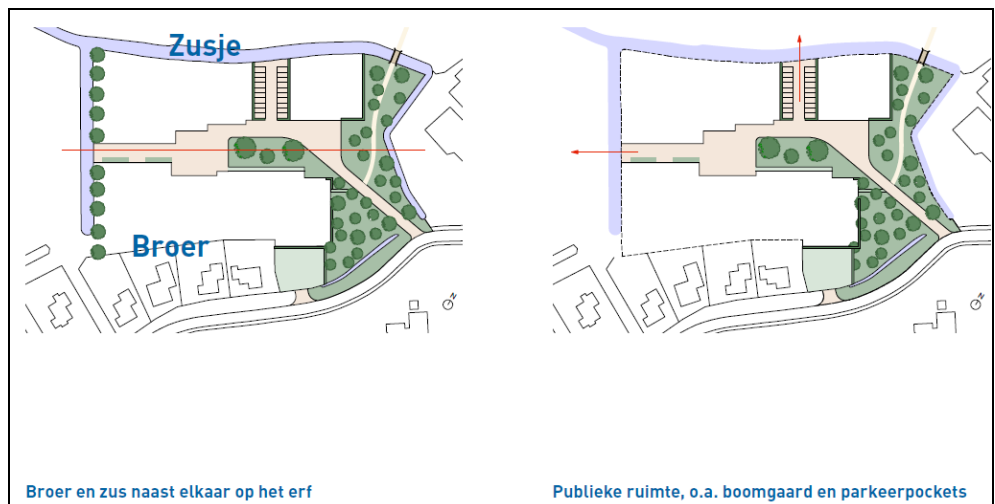
Nadere toelichting "Wonen op het erf"

Op de boerenerven is sprake van een 'vrouwelijke' en 'mannelijke' zijde van het erf. De vrouwelijke kant staat voor properheid en een keurig aangelegde tuin, de mannelijke kant ligt achter de brandmuur van het voorhuis. Deze staat voor het werkgedeelte en is vuiler en rommeliger van aard.

- 1) Bij deze figuur geldt als kanttekening dat het gesuggereerde bruggetje in de noord-oosthoek van het plan geen uitgangspunt voor realisering is.
- 2) In deze paragraaf op de deelaspecten moeten de figuren als richtinggevend worden opgevat, zonder medeneming van details.

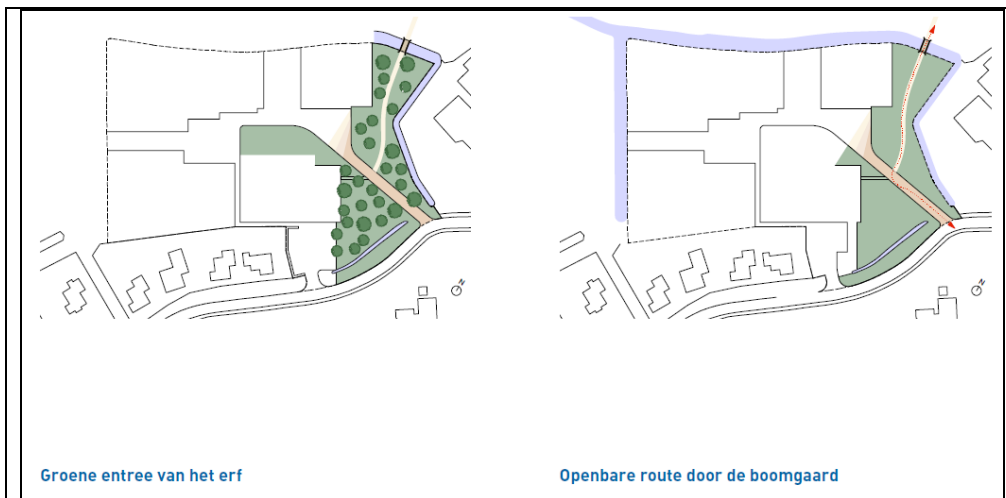


De afmetingen en de programmatische vraag geven aanleiding om twee grote boerderijvolumes op het erf te plaatsen. De denkbeeldige grens tussen het vrouwelijke deel en het mannelijke deel ligt in noord-zuid richting, direct achter de voorhuizen. De ruimte voor de twee voorhuizen wordt met openbaar groen ingericht.

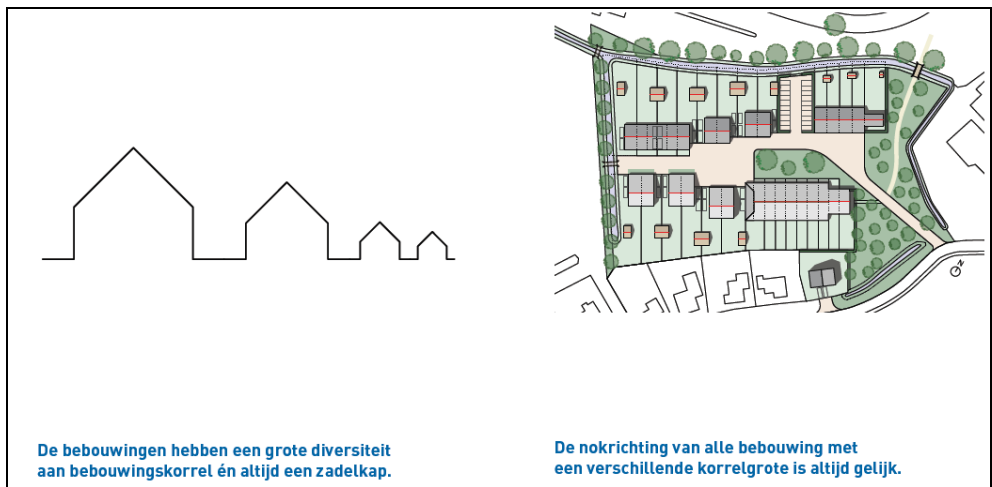


Een dorpsommetje door een boomgaard met een bruggetje naar de voetbalvelden ondersteunt het publieke karakter. Daarnaast is sprake van afstand tot de herberg "Onder den Linden", die voldoende privacy biedt voor zowel het woonerf als de herberg.

Daarnaast introduceren we een onderscheid in het 'broer- en zusjegedeelte', dit onderscheid ligt in de oost-west richting en bepaalt de typologie van de woningen. Op het 'broederdeel' staan de grotere volumes die gebaseerd zijn op de doorsnede van de originele boerderij. De woningen op het 'zusje-deel' zijn wezenlijk kleiner.



Alle bebouwing op het erf heeft een zadeldak. De nokken van alle bebouwing op het erf hebben dezelfde richting (oost-west). Hierdoor ontstaat er een sterke eenheid van alle losse bouwwerken op het erf. Zowel de boerderijvolumes, de twee-onder-een-kap woningen, de eventuele garages, alsmede carports en schuurtjes hebben de nok in dezelfde richting.



De parkeeroplossing is een combinatie van parkeerpockets en parkeren op het erf, die gezamenlijk voldoet aan een parkeereis van 1,7 parkeerplaats per woning.

Andere belangrijke onderdelen van het plan zijn:

- de veranda's aan de zuidzijde van de woningen om te komen tot een optimale zonoriëntatie;
- de lage goten in aansluiting op het publieke gedeelte van het erf om het informele karakter te bewaren;
- de groene hagen.

Bron: Gebiedsvisie "Wonen op het erf", Buro Onyx, Groningen, 2011³.

³

De gebiedsvisie is tijdens het planproces op enkele onderdelen bijgesteld. De uiteindelijke versie is verwerkt in het bestemmingsplan. Voor de volledigheid is de stedenbouwkundige visie integraal opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting.

4. 2. Landschappelijke inpassing

De locatie wordt als aan de noordzijde begrensd door de sportvelden met omliggende singelbeplanting.

Aan de westzijde van het plan wordt voorzien in een brede zone met een waterloop en groen. In dat groen, gelegen aan de buitenzijde, wordt rekening gehouden met boombeplanting, zonder dat deze overigens hinder oplevert voor de woningen die er naast zijn geprojecteerd.

Zoals het stedenbouwkundig plan in figuur 3 laat zien wordt aan de oostzijde voorzien in een breed groen voorterrein bij de boerderijwoningen, in combinatie met boombeplanting, waterlopen en een pad.

Eén en ander levert een goede landschappelijke inpassing van het plan op.

4. 3. Beeldkwaliteit

Het bereiken van een goede beeldkwaliteit is van belang bij uitbreidingsplannen, zo ook voor het onderhavige plangebied.

De *ruimtelijke relevante zaken* voor de herontwikkeling van de locatie aan de Kleiweg zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Het gaat hierbij om de ruimtelijke hoofdvorm van woningen (rooilijnen, nokrichting, aantallen aaneen te bouwen, hoogtes, dakhelling). De overige, meer *welstandshalve aspecten* (als materiaal, kleurgebruik, erfafscheiding, inrichting van de openbare ruimte, e.d.) worden op grond van het welstandsbeleid bereikt.

Met het oog daarop loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure de procedure voor aanvulling van de *Welstandsnota Zuidhorn*.

De aanvulling van de welstandsnota wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen. De welstandscriteria zijn opgesteld tegen de achtergrond van de algehele doelstelling voor het gebied; deze vormt feitelijk ook de onderlegger voor dit bestemmingsplan en wordt in onderstaand kader omschreven.

De welstandscriteria vormen, naast het bestemmingsplan, het toetsingskader voor bouwaanvragen. Ze zijn in bijlage 3 opgenomen.

5. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN

5. 1. Ecologie

5.1.1. Algemeen

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van natuurbescherming. Daarbij moet in elk geval rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

Ten behoeve van het plan is ecologisch onderzoek uitgevoerd ⁴⁾. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortbescherming.

5.1.2. Gebiedsbescherming

▪ *Toetsingkader en beleid*

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

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het plangebied kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere status: het behoort niet tot de Ecologische Hoofdstructuur en is evenmin gelegen binnen of nabij een Natura-2000 gebied. In de omgeving van het plangebied zijn evenmin beschermde natuurmonumenten aanwezig.

Er is gelet op de ligging van het plangebied evenmin sprake van een zogenaamde externe werking. Ook ontwikkelingen die plaatsvinden in aangrenzende of nabijgelegen gebieden moeten namelijk worden getoetst op hun mogelijke gevolgen voor een beschermd gebied.

5.1.3. Soortbescherming

▪ *Toetsingkader en beleid*

Ten aanzien van de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (2002) in een bescherming voorzien van dieren- en plantensoorten. Een groot aantal van nature in Nederland thuishorende beschermde planten en dieren wordt met de wet beschermd. Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde dieren en planten verbieden.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Uit het ecologisch onderzoek blijkt aangaande de beschermde soorten:

- = Er komt een aantal algemeen beschermde soorten voor. Daarvoor geldt een algemene vrijstelling. Er hoeft hiervoor geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

⁴⁾ Quick scan natuurwetgeving perceel Kleiweg 2 te Aduard, Grontmij, nummer 227373, Haren, juli 2007.

Wel geldt de algemene zorgplicht die zegt dat dieren niet opzettelijk mogen worden gedood of verwond.

Er zijn daarnaast (strikt) beschermde soorten aangetroffen (Steenmarter met een vaste rust- of verblijfplaats in de boerderij). Ingeval van aantasting van deze verblijfplaats is een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig.

Van vleermuizen zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen aangetroffen; wel maken ze gebruik van het plangebied om te fourageren. Aangezien er in de omgeving voldoende alternatief fourageergebied aanwezig is, is voor vleermuizen geen ontheffing nodig.

- = Verder zijn enkele broedvogelsoorten aangetroffen, die dezelfde status als strikt beschermde soorten hebben. Dit betekent dat buiten het broedseizoen met de werkzaamheden moet worden begonnen.

Gelet op de datering van het onderzoek (2007) zijn de gegevens in 2010 geactualiseerd ⁵⁾. De Steenmarter werd nog steeds geconstateerd, evenals enkele algemene soorten. De actualisatie maakt er melding van de Steenmarter zijn aanwezigheid afwisselt met andere boerderijen in de omgeving. Daarvan wordt opgemerkt, dat dit overeenkomt met het bekende gegeven dat marterachtigen regelmatig van verblijfplaats wisselen.

Evenzo werden nog enkele vogelsoorten aangetroffen: Groenling (in bomen), Witte kwikstaart, Huismus, Spreeuw en Witte Kwikstaart.

In verband met het bouwrijp maken en de sloop is voorts in verband met de zorgplicht uit de Flora- en faunawet een zogenaamd werkprotocol opgesteld ⁶⁾. Daarin worden per beschermde soort de te nemen maatregelen beschreven. Het zijn:

- voor de Steenmarter moet door mitigerende maatregelen een nieuwe rust- en verblijfplaats worden gegarandeerd door het maken van een soortgelijke gelegenheid in de directe omgeving. Het ecologisch onderzoek constateert al dat de Steenmarter gebruik maakt van de boerderijen in de omgeving. De Dienst Landelijk gebied dient hiermee in te stemmen. Het werkprotocol geeft richtlijnen voor de sloop;
- voor broedvogels wijst het werkprotocol op de noodzaak de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten en op het voorkomen van geschikte broedplekken;
- voor vleermuizen zijn de foerageerlocaties niet onmisbaar voor het voortbestaan van de lokale vleermuispopulaties, aangezien de directe omgeving daarvoor een ruim aanbod biedt. Mitigatiemaatregelen zijn verder niet aan de orde. Ten slotte wordt geadviseerd om verlichting passend uit te voeren;
- met betrekking tot de overige grondwerkzaamheden wordt geadviseerd één kant op te werken.

Resumerend: er dient wel een ontheffingsaanvraag op grond van de Flora- en faunawet te worden ingediend, maar door het werken conform het pro-

⁵⁾ Inspectie flora en fauna Kleiweg 2 te Aduard, Tonckens Ecologie, Haren, 2010.

⁶⁾ Ruimtelijke ontwikkeling perceel Kleiweg 2 te Aduard, Werkprotocol flora en fauna, Bureau Oranjewoud, projectnummer 237095, Heerenveen, april 2011.

toel zal het ministerie kunnen afzien van de noodzaak van het volgen van een ontheffingsprocedure: overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet wordt namelijk voorkomen

5. 2. Archeologie

▪ *Toetsingkader en beleid*

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

De archeologische waarden zijn in eerste instantie in beeld gebracht op de AMK (*Archeologische monumentenkaart* in de provincie Groningen, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001).

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Uit de AMK komt naar voren dat binnen het plangebied geen archeologische monumenten noch anderszins bekende terreinen van (hoge) archeologische waarde zijn gelegen.

Omdat op grond van bureauonderzoek is gebleken dat er een middelhoge kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied, heeft inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden ⁷⁾. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van onverstoord archeologische resten klein wordt geacht; er zijn geen cultuurlagen of archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van het veldonderzoek wordt archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

5. 3. Bodem

▪ *Toetsingkader en beleid*

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Dat geldt in het bijzonder voor gevoelige functies als het wonen. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Op de locatie is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ⁸⁾. Uit het onderzoek blijkt dat er in de bodemgrond weliswaar enkele gehalten zijn aangetroffen die de streefwaarde overschrijden, maar niet zodanig dat de toetsingswaarde voor nader onderzoek wordt overschreden. Nader onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

Wat betreft het verontreinigde puin op de locatie, zal de initiatiefnemer de bodemverontreiniging opruimen, voor dat de bouw een aanvang neemt. Bij

⁷⁾ Archeologisch onderzoek Kleiweg te Aduard, Inventariserend veldonderzoek, Grontmij. Archeologisch rapport 501, Assen 2007.

⁸⁾ Verkennend bodemonderzoek, locatie Kleiweg 2 te Aduard, Grontmij Nederland bv, rapport 227373 Assen 2007.

eventuele afvoer van grond zal rekening worden gehouden met de voorschriften van het Bouwstoffenbesluit, dan wel de gemeentelijke regelgeving met betrekking tot de toepassing van grond.

5.3.1. Bedrijvigheid

▪ *Toetsingskader en beleid*

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

Vanuit mogelijke beïnvloeding op de woonsituatie is nagegaan in hoeverre er sprake is van bedrijven in de omgeving van het plangebied die van invloed kunnen zijn op de toekomstige woonfunctie.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Uit inventarisatie blijkt dat er nabij het plangebied sprake is van enkele voorzieningen en bedrijven die aandachtspunt zijn bij een goede milieuplanologische beoordeling. Het zijn:

- Herberg Onder de Linden aan de Burgemeester van Barneveldweg 2;
- OBS Goeman Borgesius aan de Kleiweg 103;
- De sportvelden aan de noordzijde.

Vergelijking met de richtafstanden leert het volgende:

- Voor een basisschool wordt een richtlijnafstand van 30 m gehanteerd. Met het voorgenomen project 'wonen op het erf' wordt daaraan ruimschoots voldaan. Ten opzichte van de schoolpleinen en het gebouw bedraagt de afstand 50 m en meer. Ten opzichte van de invullocatie aan de Kleiweg zelf, wordt - gemeten tot aan de bebouwing - eveneens aan de richtafstand voldaan, gemeten ten opzichte van het schoolplein niet volledig. Overwogen is dat er in het bestaande lint wordt gebouwd, dat het slechts gaat om een incidentele invulling en dat een vergelijkbare afstand als in de bestaande situatie wordt aangehouden. Bovendien gaat het om een relatief kleinschalige school, passend in een woonbuurt. Gelet op één en ander is een aanvaardbare woonsituatie mogelijk.
- Voor een herberg/restaurant geldt een richtlijnafstand van 10 m. Tussen het dichtstbijzijnde punt van de geprojecteerde woonbebouwing en het horecabedrijf kan daar ruimschoots aan worden voldaan. De afstand tot het terras is nog groter.
- Voor de sportvelden geldt een maat van 30 m en in geval van verlichting van 50 m. Aan de basismaat kan, gemeten vanaf de hoofdgebouwen van de woningen worden voldaan.

Het complex kent voor het trainingsveld, gelegen tussen de twee hoofdvelden, verlichting. Dit veld ligt met een afstand van ruim 50 m op voldoende afstand. Uitgaande van de aanwezigheid van lichtmasten op die locatie kan met de richtafstand rekening worden gehouden.

5.3.2. Geluid

▪ *Toetsingskader en beleid*

Op grond van de Wet geluidhinder, zoals die per 1/1/2007 geldt, hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Uitgangspunt binnen een zone is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In het plangebied is sprake van een eenvoudige ontsluitingsstructuur die met een insteekweg vanaf de Kleiweg het plangebied inloopt en geen doorgaande functie kent. De straat is een verblijfsgebied; er zal mettertijd een 30km zoneringsplan gaan gelden. Ook in de omliggende woonbuurt liggen woonstraten met een 30 km-zonering.

Vanuit de Wet geluidhinder is het plan uitvoerbaar.

5.3.3. Luchtkwaliteit

▪ *Toetsingskader en beleid*

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Projecten die in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan maakt geen woningbouw mogelijk die boven de grens van de regeling "in betekenende mate" bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

5. 4. Externe veiligheid

▪ *Toetsingskader en beleid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi).

Naast dit Bevi dient vanuit oogpunt van externe veiligheid getoetst te worden aan de *Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*, het (*concept*) *Besluit transportroutes externe veiligheid* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen*.

De *Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* wordt naar verwachting in 2011 vervangen door het *Besluit transport externe veiligheid* en het daaraan gekoppeld basisnet.

Inmiddels heeft de provincie Groningen het provinciaal basisnet (*Veilig op weg, veiligheid rondom de weg, De uitwerking: Het provinciaal basisnet*). Dit is verwerkt in de provinciale Omgevingsverordening.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)⁹⁾ en het groepsrisico (GR)¹⁰⁾.

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Over de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen geeft allereerst de *Risicokaart provincie Groningen* informatie. De kaart geeft nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aan.

Verder hoort de door het dorp lopende N983 (de verbindingsweg tussen de Friesestraatweg, N355, en de N361 bij Wehe den Hoorn) tot het provinciaal basisnet waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In dat verband is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

⁹⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

¹⁰⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

De gemeente Zuidhorn heeft daarover advies gevraagd van het Steunpunt Externe Veiligheid van de provincie Groningen.

Het Steunpunt heeft in zijn rapportage (27-02-2012) aangegeven, dat door middel van een berekening inzicht is gegeven in de consequenties voor het groepsrisico als gevolg van de verandering van het aantal personen in het gebied. Het Steunpunt constateert dat het groepsrisico licht toeneemt, maar ruim onder de oriënterende waarde blijft.

Bovendien geeft het Steunpunt aan, dat de een omlegging van de N983 in voorbereiding is. Deze provinciale weg voert momenteel nog door het dorp heen, maar de provincie Groningen initieert een plan voor omleiding. Als de omlegging van de N983 is uitgevoerd, gaat geen regulier transport van gevaarlijke stoffen door het dorp en is een berekening en verantwoording van het groepsrisico niet meer nodig. De risico's zijn dan tot het minimum gedaald.

Naar verwachting betekent dat dat een berekening van het groepsrisico niet meer nodig is. Daarbij wordt tevens op de ligging van het plangebied op afstand van de provinciale weg gewezen.

In het verlengde van het advies van de Regionale brandweer over de wenselijkheid van een tweede ontsluiting het volgende.

Het stedenbouwkundig plan leent zich qua opzet niet voor een volwaardige tweede ontsluiting. Het concept "wonen op het boeren erf" komt namelijk het beste tot zijn recht als er één reguliere toegang is. Zie hiervoor ook de beschreven opzet in hoofdstuk 4. In overleg met de brandweer Zuidhorn is nagegaan op welke wijze, met het oog op de bereikbaarheid van hulpdiensten, een tweede ontsluiting kan worden gemaakt. Een goede mogelijkheid is om aan de noordzijde, in het verlengde van de 'parkeerkoffer', een tweede toegang te maken. Deze sluit aan op de toegangsweg van het sportpark van Aduard. Deze wordt zodanig ingericht, dat ze niet door regulier autoverkeer gebruikt gaat worden, maar alleen in bijzondere situaties door hulpdiensten. Binnen de planregels van de betreffende bestemming is rekening gehouden met een de aanleg van een dergelijke tweede ontsluiting. Verder zullen bij uitwerking van de plannen adequate bluswatervoorzieningen worden aangelegd conform de "Handleiding Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen".

Het vorenstaande overziende kan gesteld worden dat het plan vanuit oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar is.

5. 5. Duurzaam bouwen en energie

▪ *Toetsingskader en beleid*

De provincie Groningen vraagt in de Omgevingsverordening-2009 aandacht voor duurzame oplossingen en energiebesparing. De gemeente Zuidhorn heeft in januari 2008 het Klimaatbeleid vastgesteld.

Hierin is onder andere opgenomen dat de gemeente op nieuwbouwlocaties willen bouwen met een EPL¹¹⁾ van minimaal 8 en wil streven naar een zongerichte verkaveling van minimaal 75%.

¹¹⁾ EPL: energieprestatie op locatie.

De gemeente Zuidhorn heeft het *Convenant Duurzaam Bouwen* ondertekend, waarin onder andere de volgende stelregels zijn opgenomen:

- = bouw gezonde, veilige en comfortabele gebouwen en wijken die wensen van gebruikers en veranderingen in de tijd moeiteloos kunnen verwerken;
- = stem het ontwerp en de materiaalkeuze daarom af op zowel de functie als de gewenste levensduur van het gebouw. Houd bij gebouwen met een beoogde lange levensduur rekening met mogelijkheden voor verandering van functie en gebruik;
- = kies voor energiebesparende maatregelen, duurzame energiebronnen en stem dit af op het beheer van het gebouw;
- = kies voor materialen/producten die weinig milieubelastend zijn (vervuiling van lucht, water en bodem) en die in de gebruik- en afvalfase zo weinig mogelijk problemen opleveren.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In algemene zin kan worden opgemerkt dat bij locatie en inrichting rekening wordt gehouden met milieurandvoorwaarden vanuit de omgeving (geluidscontouren, afstand tot hinderlijke bedrijven, bodem en water). Deze zaken zijn eerder in dit hoofdstuk behandeld.

In het plangebied wordt verder nieuw groen aangebracht wat de kwaliteit van de omgeving in een woonmilieu bevordert.

Zo is een ontwerp opgezet, dat zowel in zijn stedenbouwkundige als architectonische opzet een duurzaam karakter heeft met levensloopbestendige woningen, een gevarieerd woningaanbod en een inrichting van de woonomgeving die gemeenschapszin bevordert. Dat verhoogt een duurzame hechting met de eigen buurt en de eigen woonomgeving en komt ten goede aan de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de geborgenheid.

Initiatiefnemer zal bij de planontwikkeling de markt veelvuldig raadplegen om zo goed mogelijk bij de wens van de woonconsument aan te sluiten.

Niet alleen het (gemeenschappelijk) gebruik en de inrichting van het openbaar gebied spelen daarbij een essentiële rol, maar materiaaltoepassingen en groenaankleding evenzo.

Zo zal het 'nieuwe erf' aan de entreezijde een gemeenschappelijke tuin, in de vorm van een groenvoorziening krijgen. Een inrichting met verschillende plantensoorten zal bijdragen aan de belevingswaarde van het gebied, maar tegelijk ook aan de biodiversiteit.

Duurzaamheid op energetisch niveau blijkt uit het feit dat de woningen aan de laatste EPC-normen zullen voldoen. Daarmee scoren de woningen goed op energieverbruik.

Aanvullend zullen voorzieningen worden getroffen die het plaatsen van zonnepanelen eenvoudig mogelijk maken, zonder allerlei bouwkundige aanpassingen.

5. 6. Water

▪ *Toetsingskader en beleid*

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21^e eeuw, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen.

In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water.

Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn kwaliteitsaspecten van belang.

De *Wet op de waterhuishouding* geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast dient te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen. Waterschappen hebben op grond van de *Wet op de waterhuishouding* een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer gekregen. In de waterbeheersplannen dienen zij functies aan het water te geven. Daarbij dienen zij tevens voor afstemming te zorgen met het ruimtelijk beleid. De *Wet op de Waterhuishouding* is in 2009 door de *Waterwet* vervangen. Deze is in december 2009 in werking getreden.

In het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* is het waterhuishoudingsbeleid geïntegreerd. Dit plan bevat een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater met kwaliteitsnormen.

Het plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Noorderzijlvest.

Dit waterschap heeft de *Notitie Stedelijk waterbeheer* uitgebracht, met daarin specifiek aandacht voor wat er in stedelijke situaties vanuit het waterbeleid belangrijk is. Ook wordt aangegeven op welke wijze het onderdeel *water* meegenomen kan worden in ruimtelijke planvorming. De functie van het water wordt in een waterkansenkaart opgenomen, terwijl voorts op gemeentelijk niveau naar waterplannen wordt gestreefd.

De vier gemeentes in het Westerkwartier hebben een intergemeentelijk waterplan vastgesteld. In het waterplan is een visie voor het jaar 2020 beschreven. Het beheer van het watersysteem is dan, net als nu, voor een belangrijk deel gericht op veiligheid en functionaliteit. Het waterbeheer is gericht op het integreren van functies zoals landbouw, wonen, natuur en recreatie. Het watersysteem wordt ingericht met zo min mogelijk technische ingrepen en de natuurlijke veerkracht van het water is waar mogelijk hersteld. Dit betekent dat in 2020 extreme situaties zoals droogte of hevige regenval kunnen worden opgevangen. In de visie wordt uitgegaan van de tritsen schoonhouden-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit) en vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit). De inrichting van oevers wordt afgestemd op de omgeving en de functie. De cultuurhistorische waarden van het water (dobben, Reitdiep, kronkelsloten en dergelijke) dient behouden te blijven en waar nodig hersteld of verbeterd te worden.

De cultuurhistorische waarde van het water wordt waar mogelijk benoemd en bestemd in bestemmingsplannen. Bij het herzien van bestemmingsplannen wordt water nadrukkelijk benoemd en ook vastgelegd als water,

voor zover het water van belang is voor het goed functioneren van het watersysteem.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het gebied is als geschikt aan te merken voor woningbouw, daarbij rekening houdend met de te nemen uitvoeringsmaatregelen.

Volgens de waterkanskaart van het Waterschap Noorderzijlvest is de thans aan de orde zijnde locatie "geschikt, mits" voor een standaardwijk.

- *kwantitatief* -

In de voormalige situatie was sprake van een agrarisch bedrijf met bijbehorende opstellen en verharding. In de toekomstige situatie van woonbebouwing met bijbehorende bijgebouwen en infrastructuur. Hierdoor neemt de verharding in het plangebied toe. In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten. Voor dit plan is dan ook de Digitale Watertoets uitgevoerd (zie bijlage 4).

De verharding in het plangebied neemt toe met circa 3700 m². Uit de *Digitale Watertoets* blijkt dat het extra te realiseren wateroppervlak gelijk moet zijn aan 10% van de toename van het verhard oppervlak. De watercompensatie gebeurt in de huidige kavelsloot, gelegen aan de noord-, oost- en westzijde van het plangebied. Aan de noord- en westzijde wordt deze opgewaardeerd en verbreed. Het benodigde onderhoud vindt plaats vanaf de buitenzijde. Daarnaast biedt het ontwerp ruimte voor een uitbreiding van het wateroppervlak aan de oostzijde. Hier wordt de bestaande sloot uitgebreid in combinatie met de groene inrichting van het voorterrein. Op deze wijze wordt een extra waterberging van circa 375 m² gerealiseerd. Over deze wijze van watercompensatie is overeenstemming met het Waterschap Noorderzijlvest (zie hoofdstuk 8 voor een bespreking van het vooroverleg).

Verder blijkt uit de *Digitale Watertoets* dat in het plangebied twee kaartlagen geraakt worden; 'hoofdwatergangen' en 'ondiepe storende lagen'. Bij de verdere planuitwerking wordt hiermee rekening gehouden

- *kwalitatief* -

Bij de realisering van het rioleringsstelsel wordt rekening gehouden met de aanleg van een zogenaamd "gescheiden stelsel", overeenkomstig de wensen van het waterschap. Daarbij wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd.

Voor de uitvoering van werkzaamheden aan waterlopen wordt waar nodig een ontheffing van het Kader van het Waterschap Noorderzijlvest aangevraagd.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

6. 1. Toelichting op het juridisch systeem

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

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog, zodat bestemmingsplannen vergelijkbaar met elkaar zijn. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het plan voldoet tevens aan de eisen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

In de juridische planregels worden de gehanteerde begrippen in artikel 1 gedefinieerd en de wijze van meten in artikel 2. Hieronder volgt een toelichting op de toegepaste bestemmingen:

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

- Groen (artikel 3)

Ter concretisering van de stedenbouwkundige opzet is het groene voorterrein aan de oostzijde van het plan alsmede de groenvoorzieningen aan de westelijke - en noordelijke planrand onder een bestemming "Groen" gebracht. Binnen de bestemming is tevens voorzien in de aanleg van paden of een kleinschalige speelvoorziening.

- Tuin (artikel 4)

Hoewel de ruimte tussen de woningen merendeels een gemeenschappelijke functie heeft, zijn er enkele kleinschalige tuintjes voor de woningblokken bestemd. Deze hebben een onbebouwd karakter en hebben daarvoor de afzonderlijke bestemming "Tuin". Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. Erf- en terreinafscheidingen zijn tot maximaal 1,00 m toegestaan.

- Verkeer (artikel 5)

De ontsluiting van het plangebied, het binnenterrein met de bijbehorende verhardingen en geconcentreerde parkeervoorzieningen zijn onder de bestemming "Verkeer" gebracht. De verkeersfunctie beperkt zich overigens tot bestemmingsverkeer en de inrichting wordt daarop afgestemd.

- *Water (artikel 6)*

Bestaande en nieuw aan te leggen waterlopen langs de planranden zijn dienovereenkomstig bestemd. Dit zowel vanwege hun landschappelijke betekenis als de rol in de waterhuishouding. Eenvoudige bruggetjes e.d. kunnen binnen de bestemming worden aangelegd.

- *Wonen (artikel 7)*

De geprojecteerde woningen zijn onder de bestemming "Wonen" gebracht. Binnen de systematiek van de gemeente Zuidhorn betreft het hier grondgebonden woningen in één dan wel twee bouwlagen met kap.

De vanuit de stedenbouwkundige opzet bepalende elementen zijn in het bestemmingsplan geregeld:

- de omvang en de plaats van de hoofdgebouwen: in de gevellijn langs de gemeenschappelijke ruimte met een duidelijke voorzijde naar de toegang;
- de (maximale) goot- en bouwhoogte van de woningen (aangegeven in de bouwvlakken op de kaart/verbeelding);
- de nokrichting, oost-west door het gebied;
- onderscheid tussen aaneengebouwde woningen en (half-)vrijstaande woningen.

Naast een regeling voor de hoofdgebouwen, zijn tot maximaal 50 m² vrijstaande gebouwen en/of overkappingen toegestaan.

Binnen de woonbestemmingen wordt onder voorwaarden ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. bedrijf. De gemeentelijke *Beleidsnotitie Aan huis verbonden beroepen en bedrijven* is hierbij gebruikt.

7. UITVOERBAARHEID

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

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangaande de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt op de volgende zaken gewezen.

Over het voorgenomen plan zijn omwonenden reeds in eerste instantie geïnformeerd.

Daarnaast betreft dit bestemmingsplan, waar het gaat om het wonen, een concretisering van de afspraken die de gemeente Zuidhorn in regionaal verband heeft gemaakt. Het gaat hier om de woningbouwopgave die de gemeente in het kader van de *Regiovisie Groningen - Assen* heeft gemaakt.

Over het voorontwerp is ambtelijk overleg gevoerd met betrokken instanties (provincie, waterschap, regionale brandweer en het Steunpunt Externe Veiligheid). Zie voor de verantwoording hoofdstuk 8.

Over het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft de wettelijk aangegeven terinzagelegging plaatsgevonden met de mogelijkheid tot indiening van zienswijzen. De zienswijzennota en de ingediende zienswijzen zijn in bijlage 1 opgenomen. Op 10 september 2012 is het plan gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. De in het plan doorgevoerde wijzigingen zijn opgenomen in bijlage 1.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

7.2.1. Grondexploitatie

De *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt.

Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten al anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels over werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

Voor het plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat voor het gebied tussen gemeente Zuidhorn en de projectontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst wordt afgesloten. In dat kader worden afspraken over de financiering gemaakt.

7.2.2. Economische uitvoerbaarheid

Voor het plangebied is een exploitatieopzet gemaakt om de economische uitvoerbaarheid aan te tonen. Uit de grondexploitatie blijkt dat het plan uitvoerbaar is. De verwachting is dat het plan met een positief resultaat is te realiseren.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van projectontwikkelaar Ter Steege Vastgoed uit Hardenberg. Daarmee is de zeggenschap over de grond in handen van een partij die de woonbuurt daadwerkelijk gaat realiseren.

Inmiddels is tussen gemeenten en projectontwikkelaar een exploitatieovereenkomst afgesloten (2011) waarin de onderlinge afspraken over de uitvoering van het plan zijn vastgelegd.

Op basis van de jaarrekening 2010 is de solvabiliteit van de ontwikkelaar, Ter Steege Vastgoed te Hardenberg, beoordeeld. De solvabiliteit van het bedrijf kan als goed worden beschouwd, waardoor verwacht mag worden dat het aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen.

Op grond van artikel 10 van de *Wet openbaarheid van bestuur* worden de economische verkenningen die aan de basis staan van de conclusies dat het plan economisch uitvoerbaar is, niet aan het bestemmingsplan toegevoegd en niet ter inzage gelegd.

8. OVERLEG

Tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan moet, conform artikel 3.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening*, overleg gevoerd worden met het Rijk, de provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest. Daarnaast is het herontwikkelingsplan in het kader van het vooroverleg opgestuurd naar de Brandweer Regio Groningen, het Steunpunt Externe Veiligheid Groningen en de Commissie Bouwen en Wonen.

De inkomende reacties zijn in bijlage 1 opgenomen.

- Rijk -

Over de adviserende rol van het Rijk, in de praktijk tot dusver gegeven door de VROM-Inspectie, wordt in het kader van de deregulering afgezien van het opsturen van bestemmingsplannen naar de rijksinspectie¹²). Dit is conform het rijksbeleid met ingang van 2012 waar het gaat om bestemmingsplannen waar geen rijksbelang in het geding is. In de onderhavige situatie zijn geen rijksbelangen aan de orde.

- Provincie -

Het overleg met de provincie heeft ambtelijk plaats gehad door raadpleging van de betrokken afdelingen van de provincie. Vanuit de provincie is ingestemd met de hoofdzaak van het plan en zijn op onderdelen opmerkingen en suggesties gedaan. Deze zijn verwerkt.

Meer in het bijzonder is over de relatie met het provinciaal woningbouwbeleid een reactie over de invulling van de nieuwbouwruiimte.

Gebleken is dat het bestemmingsplan Aduard, Kleiweg 2 daarbinnen past en dat het over plan ook afgestemd is met het regiobeleid.

- Waterschap Noorderzijlvest-

In het kader van het vooroverleg is de 'Digitale Watertoets' uitgevoerd. De uitgangspuntennotitie van deze watertoets is aan bijlage 4 toegevoegd. De verharding in het plangebied neemt toe met circa 3700 m². Uit de Digitale Watertoets blijkt dat het extra te realiseren wateroppervlak gelijk moet zijn aan 10% van de toename van het verhard oppervlak. Verder blijkt uit de watertoets dat in het plangebied twee kaartlagen geraakt worden; 'hoofdwatergangen' en 'ondiepe storende lagen'.

In het plan wordt een extra waterberging van 375 m² gerealiseerd door de bestaande sloot te verbreden. In de waterparagraaf (zie paragraaf 5.6) wordt hier verder op ingegaan. Ten aanzien van de hoofdwatergangen wordt voor de daadwerkelijke uitvoering van het plan een watervergunning aangevraagd. Aangaande de ondiepe storende lagen wordt bij de verdere planuitwerking gekeken welke aanvullende maatregelen nodig zijn.

Naar aanleiding van de resultaten van de digitale watertoets is het plan besproken met het Waterschap Noorderzijlvest. Het Waterschap heeft per brief van 10 januari 2012 gereageerd op het plan.

¹²⁾ Met ingang van 1-1-2012 *de Inspectie Leefomgeving en Transport*.

Het Waterschap merkt op, dat het beleid ten aanzien van uitbreidingsplannen goed wordt uitgevoerd. Er is voldoende rekening gehouden met de benodigde watercompensatie. Verder wordt opgemerkt dat voor het aanpassen van de sloot een watervergunning nodig is. Afsluitend gaat het Waterschap akkoord met het plan.

- *Brandweer Regio Groningen en Steunpunt Externe Veiligheid* -

De Brandweer Regio Groningen geeft zijn reactie bij brief van 23 februari 2012. Concluderend geeft de Brandweer Regio Groningen aan, dat er in het plangebied sprake is van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N983. Omdat het plangebied binnen het invloedsgedebied van deze risicobron ligt, wordt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk geacht.

Verder wordt opgemerkt, dat uit de beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt, dat het plangebied slechts voorziet in een éézijdige ontsluiting en dat er geen primair bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. In dat verband wordt het verzoek gedaan om het plangebied te voorzien van een tweede ontsluitingsweg en van een adequate primaire bluswatervoorziening. Hiermee is thans rekening gehouden.

De gemeente heeft over het aspect van de externe veiligheid advies ingewonnen van het provinciale Steunpunt Externe Veiligheid.

Het Steunpunt heeft in zijn rapportage (27-02-2012) aangegeven, dat door middel van een berekening inzicht is gegeven in de consequenties voor het groepsrisico als gevolg van de verandering van het aantal personen in het gebied. Het Steunpunt constateert dat het groepsrisico licht toeneemt, maar ruim onder de oriënterende waarde blijft.

Bovendien geeft het Steunpunt aan, dat de een omlegging van de N983 in voorbereiding is. Deze provinciale weg voert momenteel nog door het dorp heen, maar de provincie initieert een plan voor omleiding. Als de omlegging van de N983 is uitgevoerd, gaat geen regulier transport van gevaarlijke stoffen door het dorp en is een berekening en verantwoording van het groepsrisico niet meer nodig.

Het vorenstaande overziende kan gesteld worden dat het plan vanuit oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar is.

- *Commissie bouwen en wonen* -

Het plan voor de herontwikkeling is voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie voor bouwen en wonen. Hierop is geen reactie ontvangen. Daarnaast krijgt de Commissie bouwen en wonen de mogelijkheid om te reageren op het ontwerp-bestemmingsplan. Eventuele opmerkingen worden bij de vaststellingsprocedure meegenomen.

===