

**BESTEMMINGSPLAN GRIJPSKERK -  
NIEUWBOUW WONING  
GRONINGERSTRAATWEG**

**Bestemmingsplan Grijpskerk - Nieuwbouw  
woning Groningerstraatweg**

**Code 098510 / 04-10-10**

**GEMEENTE ZUIDHORN 098510 / 04-10-10**  
**BESTEMMINGSPLAN GRIJPSKERK - NIEUWBOUW WONING**  
**GRONINGERSTRAATWEG**

---

**TOELICHTING**

| <b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>                           | <b><u>blz</u></b> |
|---|-------------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                   | <b>1</b>          |
| 1. 1. Aanleiding                                      | 1                 |
| 1. 2. Plannaam en plangebied                          | 1                 |
| 1. 3. Vigerende regeling                              | 2                 |
| 1. 4. Leeswijzer                                      | 2                 |
| <b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>                            | <b>3</b>          |
| 2. 1. Omgeving en ruimtelijke structuur               | 3                 |
| 2. 2. Functionele structuur                           | 3                 |
| <b>3. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN</b>              | <b>4</b>          |
| 3. 1. Beleidskader                                    | 4                 |
| 3. 2. Gewenste ontwikkeling                           | 5                 |
| 3. 3. Functioneel ruimtelijke inpasbaarheid           | 5                 |
| <b>4. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN</b>            | <b>7</b>          |
| 4. 1. Ecologie  | 7                 |
| 4. 2. Archeologie                                     | 7                 |
| 4. 3. Water   | 8                 |
| 4. 4. Milieuzonering                                  | 8                 |
| 4. 5. Bodem   | 8                 |
| 4. 6. Geluid  | 9                 |
| 4. 7. Luchtkwaliteit                                  | 9                 |
| 4. 8. Externe veiligheid                              | 10                |
| 4. 9. Kabels en leidingen                             | 11                |
| 4. 10. Duurzaamheid en energie                        | 11                |
| <b>5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN</b>              | <b>12</b>         |
| 5. 1. Algemeen  | 12                |
| 5. 2. Toelichting op de bestemmingen                  | 12                |
| <b>6. UITVOERBAARHEID</b>                             | <b>13</b>         |
| 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid                | 13                |
| 6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie | 13                |
| <b>7. OVERLEG</b>                                     | <b>14</b>         |

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1**      **Geluidsberekening**

**Bijlage 2**      **Geluidsberekening - gevelbelasting**

**Bijlage 3**      **Welstandsadvies**

**Bijlage 4**      **Overlegreacties**

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Bij de gemeente Zuidhorn is een initiatief binnen gekomen om een woning aan de Groningerstraatweg in Grijpskerk te realiseren (zie figuur 1 voor de ligging van het plangebied). De gemeente heeft aangegeven positief tegenover deze ontwikkeling te staan. Dit gedeelte van de Groningerstraatweg ligt in feite tussen de kern Grijpskerk en de N388 (de weg tussen Grijpskerk en Sebaldeburen). Langs dit gedeelte van de weg bevindt zich een lint van woningen. Het plangebied is een open plek in dit lint. Een nieuwe woning zou het lint compleet maken. Het oprichten van een woning op deze plek is hier echter niet toegestaan in het vigerende bestemmingsplan Grijpskerk. Om de woning mogelijk te maken, is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan dient hiervoor.

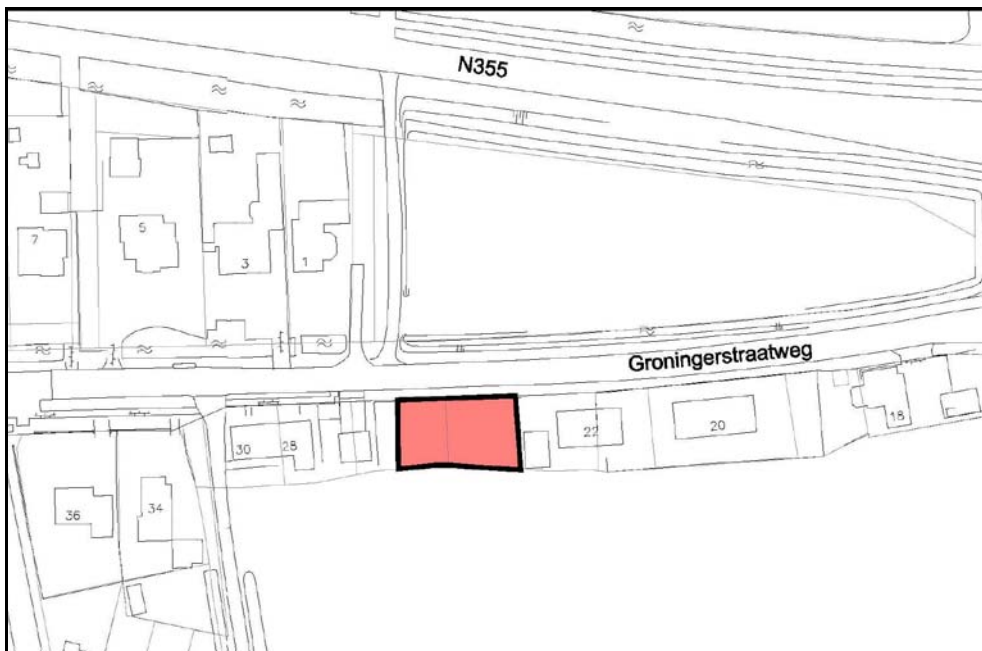


Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: GoogleEarth)

### 1. 2. Plannaam en plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Groningerstraatweg in Grijpskerk. Het bestemmingsplan is opgesteld voor het gehele perceel. De begrenzing van het plangebied is in figuur 2 te zien.

Er is, gezien de ligging van het plangebied en de ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt, voor de plannaam 'Grijpskerk - Nieuwbouw woning Groningerstraatweg' gekozen.



Figuur 2. De begrenzing van het plangebied

### 1. 3. Vigerende regeling

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan 'Grijpskerk' (vastgesteld op 11 december 2006 en goedgekeurd op 15 december 2007). Het perceel heeft de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan. Het maximaal aantal woningen binnen deze bestemming is het aantal bestaande woningen, plus het aantal woningen die op de plankaart zijn aangegeven met de aanduiding 'Nieuwbouwlocatie'. Het perceel is niet gelegen binnen gronden met deze aanduiding. Het bouwplan past op dit punt niet binnen de bouwvoorschriften. Het is dan ook volgens het bestemmingsplan 'Grijpskerk' niet toegestaan om hier een woning te realiseren.

### 1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding zal in hoofdstuk twee ingegaan worden op de ruimtelijke en functionele structuur in en rond het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft de uitgangspunten van het bestemmingsplan weer. Hier wordt onder andere ingegaan op het beleidskader, de gewenste ontwikkeling en de inpasbaarheid van de ontwikkeling. De effecten van het bestemmingsplan en de genomen maatregelen worden weergegeven in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische regeling wordt gegeven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Afgesloten wordt in hoofdstuk 7 met een bespreking van het gehouden In-spraak en Overleg.

## **2. HUIDIGE SITUATIE**

### **2. 1. Omgeving en ruimtelijke structuur**

De omgeving van Grijpskerk behoort tot het dijken- en wierdenlandschap. Ten noordoosten van het plangebied ligt het Middag-Humsterland. Dit is één van de oudste cultuurhistorische landschappen van West-Europa. Het kenmerkt zich door de onregelmatige verkavelingsstructuur, waar de oorspronkelijke waterlopen goed zichtbaar zijn. Kenmerkend is verder de grote openheid van het landschap.

De kern Grijpskerk is, na Zuidhorn, de tweede grote kern in de gemeente. De woonfunctie heeft zich ontwikkeld tussen de N355 (in het noorden) en de spoorlijn tussen Groningen en Leeuwarden in het zuiden. Ten noorden van de N355 ligt het industrieterrein Rietlanden. Nog iets verderop ligt de gasopslag en gaswinningslocatie van de NAM.

Het plangebied ligt aan de rand van Grijpskerk. Deze kern is van oorsprong een dijkdorp en bestond uit lintbebouwing die ontstaan is langs de oorspronkelijke verbinding tussen Groningen en Leeuwarden. Het gedeelte van de Groningerstraatweg waar het plangebied aan ligt, is een lint van woningen tussen de kern Grijpskerk en de N388 (de weg tussen Grijpskerk en Sebaldeburen). De Groningerstraatweg is een onderdeel van het oorspronkelijke bebouwingslint.

### **2. 2. Functionele structuur**

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Grijpskerk. Ten noorden en zuiden liggen weilanden. Op de weilanden ten zuiden van het plangebied zullen in de toekomst woningen gebouwd worden. Deze woningen worden ontsloten via een nieuwe weg ten westen van het plangebied. Dit plan staat deze ontwikkeling niet in de weg.

Ten zuiden en ten oosten van het plangebied liggen twee agrarisch bedrijven. Deze liggen op meer dan 200 meter afstand. De woonfunctie van Grijpskerk bevindt zich tussen de N355 in het noorden en de spoorlijn tussen Groningen en Leeuwarden in het zuiden. Ten noorden van de N355 ligt het bedrijventerrein van Grijpskerk, de Rietlanden. Nog verder noordelijk, op ongeveer 1 kilometer afstand van de N355, ligt de gasinstallatie van de NAM. Hier wordt aardgas verwerkt en opgeslagen. In de nabije omgeving liggen nagenoeg alleen maar woningen. Wel is er ten zuidwesten van het plangebied een begraafplaats aanwezig. Deze ligt echter op een afstand van ongeveer 200 meter.

Langs de Groningerstraatweg heeft zich een bebouwingslint van vrijstaande woningen gevormd. In het westelijke gedeelte van de weg ligt de bebouwing op enige afstand van de weg. In het oostelijke gedeelte, waar het plangebied aan ligt, betreft het deels nieuwe bebouwing. Deze liggen met de nokrichting evenwijdig langs de weg. De bebouwing is dus met de brede kant naar de weg gekeerd.

### 3. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN

#### 3. 1. Beleidskader

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een relatief kleine ontwikkeling mogelijk. Het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid geven geen concrete uitspraken voor deze ontwikkeling. Het plan is in ieder geval niet in strijd met deze geldende beleidskaders.

In het plan is rekening gehouden met de *Provinciale Omgevingsverordening 2009 - 2013* van de provincie Groningen. Bij nieuwbouw van woningen moet inzichtelijk gemaakt worden wat de relatie met het woningbouwprogramma van de gemeente Zuidhorn is. Zuidhorn heeft een relatief grote woningbouwopgave die voornamelijk in de kern Zuidhorn wordt opgevangen. Incidentele bebouwing in kleinere kernen komt voor rekening van de totale woningbouwopgave. Hiervan is in het voorliggende plan sprake. De te realiseren woning past binnen de nieuwbouwruijnte van Zuidhorn. Figuur 3 geeft een overzicht van de nieuwbouwruijnte van Zuidhorn.

|  |        |                                   |
|--|--------|-----------------------------------|
| 1 Nieuwbouwruijnte 2007 t/m 2019 voor Zuidhorn in provinciale verordening                        |        |                                   |
| Nieuwbouw  | 1600   |                                   |
| Vervanging   | 130    |                                   |
| Uitbreiding  | 1470   |                                   |
| 2 Verandering woningvoorraad   |        |                                   |
| 2007   | 66     | Nieuwbouw<br>Nieuwbouw            |
| 2008   | 135    | (waarvan 87 in fase 1 Oostergast) |
| 2008   | 4      | Vervanging<br>Nieuwbouw           |
| 2009   | 90     | (waarvan 73 in fase 1 Oostergast) |
| 3 Restant nieuwbouwruijnte 2010 t/m 2019 (1-2)   |        |                                   |
| Nieuwbouw  | 1305   |                                   |
| Vervanging   | 126    |                                   |
| Uitbreiding  | 1179   |                                   |
| 4 Restcapaciteit in bestaande bestemmingsplannen, projectbesluiten en vergunde artikel 19, lid 2 |        |                                   |
|  | Uitbr. | Verv.                             |
| Totaal uitbreiding   | 75     |                                   |
| Totaal vervanging  |        | 11                                |
| 5 Restant nieuwbouwruijnte 2010 t/m 2019 (3 min 4)   |        |                                   |
| Nieuwbouw  | 1220   |                                   |
| Vervanging   | 115    |                                   |
| Uitbreiding  | 1105   |                                   |

Figuur 3. Nieuwbouwruijnte gemeente Zuidhorn



### 3. 2. Gewenste ontwikkeling

Het initiatief betreft de realisatie van een woning met aangebouwde berging. De woning zal één bouwlaag met kap worden. Figuur 4 geeft een impressie van de nieuwe woning. De woning zal evenwijdig aan de weg gebouwd worden. Aan de oostzijde van de woning komt een garage c.q. bijgebouw. Deze heeft een lagere goot- en bouwhoogte dan het hoofdbouw.



*Figuur 4. Impressie nieuwe woning*

### 3. 3. Functioneel ruimtelijke inpasbaarheid

Het plangebied bestaat uit een open plek in een rij van een viertal woningen aan de oostkant van Grijpskerk. De meest westelijk gelegen woning is een twee-onder-één-kap op Groningerstraatweg 30/28. De meest oostelijk gelegen woning ligt op nummer 18.

Grijpskerk is van oorsprong een lintdorp dat zich langs de Groningerstraatweg heeft ontwikkeld voordat het dorp in zuidelijke en noordelijke richting is gaan uitbreiden. De woningrij maakt deel uit van het historische lint.

Nr. 18 en nr. 30/28 zijn de oudste woningen van de rij en zijn vermoedelijk gebouwd in eind 19<sup>e</sup> of begin 20<sup>e</sup> eeuw. De open ruimte tussen beide woningen is recentelijk stapsgewijs ingevuld met de bouw van twee woningen. Met het plan voor de nieuw te bouwen woning wordt de laatst overgebleven ruimte tussen beide woningen benut.

De beschreven woningrij bestaat uit woningen van één bouwlaag met kap. De nieuw te bouwen woning sluit hier op aan en is voor wat betreft de maatvoering vergelijkbaar. Verder wordt de geplande woning in de rooilijn van de aangrenzende woningen geplaatst. De garage wordt achter de voorgevelrooilijn geplaatst, iets wat bij de bestaande woningen uit de rij ook het geval is. De nieuw te bouwen woning voegt zich in het bestaande ruimtelijke beeld.

Het parkeren vindt plaats op het eigen erf en de nieuwe woningen levert geen belemmeringen op voor omliggende functies (zie ook 4.4 'Milieuzoneering'). Daarmee is het plan functioneel inpasbaar.

De geplande woning heeft een vergelijkbare uitstraling als de reeds aanwezige woningen. Door welstand is positief geadviseerd waardoor rekening is gehouden met de hoofdlijnen van de architectuur, het materiaal- en gebruik, de details en de ornamentiek. Figuur 4 geeft een impressie van de nieuw te bouwen woning. De figuren 5 en 6 laten de bestaande woningen zien.



*Figuur 5. Gevelaanzichten bestaande woningen*



*Figuur 6. Gevelaanzichten bestaande woningen*

## 4. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

### 4. 1. Ecologie

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

#### **Gebiedsbescherming**

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot de EHS ligt op meer dan een kilometer afstand, ten zuidwesten van Grijpskerk. Gezien de aard van de ontwikkeling, namelijk de realisatie van één woning, en de ligging van Grijpskerk tussen het plangebied en de EHS is er geen invloed op de beschermde gebieden te verwachten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (het Lauwersmeer) ligt op 7,5 kilometer afstand. Op een dergelijke afstand is geen invloed van de realisatie van een woning. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

#### **Soortenbescherming**

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Grijpskerk en ligt midden tussen andere woningen. De verwachting is dat het plangebied geen geschikte habitat vormt voor beschermde planten en dieren. Er worden geen bomen gekapt, geen gebouwen gesloopt en geen sloten gedempt. Mochten er eventueel wel beschermde soorten aanwezig zijn, dan zijn er voldoende migratiemogelijkheden naar de omliggende omgeving. Soortenbescherming vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz), dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

In het plangebied zijn geen archeologische monumenten of andere terreinen van hoge archeologische waarden aanwezig. Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) is er een lage archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied. Mochten er tijdens werkzaamheden wel archeologische vondsten gedaan worden, dan dient dit gemeld te worden bij de gemeente Zuidhorn en de provinciaal archeoloog.

#### **4. 3. Water**

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

In totaal kan er ongeveer 200 m<sup>2</sup> aan bebouwd oppervlak bijgebouwd worden. Een gedeelte van de tuin zal gebruikt worden als oprit en wordt dus bestraat. In totaal komt er dus ongeveer 250 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak bij. Er hoeft geen watercompensatie aangelegd te worden, aangezien dit onder de 750 m<sup>2</sup> grens valt die het waterschap hanteert als grens voor watercompensatie. Daarnaast zorgt de voorgenomen ontwikkeling niet voor een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie.

De afvalwaterafvoer zal aangesloten worden op het bestaande riool. Het hemelwater zal gescheiden worden van het afvalwater en op een nabijgelegen sloot geloosd worden. Er worden geen uitlogende bouwmaterialen, zoals zink, gebruikt om vervuiling van het oppervlakte water te voorkomen. Het bestemmingsplan zal voor advies aan het waterschap Noorderzijlvest voorgelegd worden.

#### **4. 4. Milieuzonering**

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

De woning wordt gerealiseerd in een lint van verschillende woningen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die door de realisatie van de woning (extra) gehinderd worden (zie ook paragraaf 2.2.). De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven liggen op 200 meter afstand. Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

#### **4. 5. Bodem**

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

De gronden waar de woning gebouwd zal worden, zijn nu grasland. De verwachting is dan ook niet dat de bodem verontreinigd is. Er hebben in het verleden geen activiteiten plaats gevonden die de bodem eventueel verontreinigd zouden kunnen hebben. Het plan heeft geen invloed op de kwaliteit van het grondwater.

Bij het aanvragen van de bouwvergunning voor de woning moet een bodemonderzoek uitgevoerd zijn. Het bestemmingsplan wordt met betrekking tot het aspect bodem uitvoerbaar geacht.

#### **4. 6. Geluid**

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In het kader van de voorgenomen activiteit is wegverkeerslawaai van belang. Voor wegen waar een snelheid van 30-kilometer/uur geldt, hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden.

De Groningerstraatweg, waar het plangebied aan gelegen is, betreft een 30-kilometer/uur weg. Het plangebied valt wel in de geluidszone van de N355 en de N388. Daarom is een geluidsberekening uitgevoerd. Hiervoor is het geluid berekend van de N355, aangezien deze het dichtst bij het plangebied ligt en de verkeersintensiteit hier het hoogste is. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op ongeveer 200 meter van de weg ligt. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 65 meter van de weg. Voor deze afstand geldt een gevelbelasting van 55 dB. Er kan dus niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het nemen van bronmaatregelen is niet aan de orde. De N355 is een doorgaande provinciale weg. Aanpassingen in bijvoorbeeld het snelheidsregime zijn niet aan de orde. Maatregelen in het overgangsgebied zijn ook niet aan de orde. Er zijn recentelijk aan de Groningerstraatweg al meerdere nieuwe woningen gerealiseerd. Het is dus acceptabel om in het lint nog een woning te realiseren.

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure zal een procedure voor de vaststelling van een hogere waarde voor het plangebied doorlopen worden.

#### **4. 7. Luchtkwaliteit**

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

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- 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.

In de gemeente Zuidhorn zijn geen belemmeringen bekend met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het voorliggende plan maakt de realisatie van één woning mogelijk. Een project van dergelijke omvang draagt in niet betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

#### **4. 8. Externe veiligheid**

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

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is een benzinstation met lpg-installatie op het industrieterrein Rietlanden. Deze is gelegen op een afstand van meer dan 500 meter. Op een dergelijk grote afstand is er geen invloed te verwachten met betrekking tot het aspect externe veiligheid. In de nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen waar rekening mee gehouden dient te worden.

De N355 (70 meter ten noorden van het plangebied) en de N388 (ongeveer 125 meter ten zuidoosten van het plangebied) zijn beide routes voor transport van gevaarlijke stoffen. Deze weg is in het landelijke basisnet niet aangewezen als een weg met een veiligheidszone. Uit het ontwerp voor het provinciale basisnet voor de provincie Groningen blijkt dat er, aangezien er één woning ontwikkeld wordt, een beperkte verantwoording van de toename van het groepsrisico nodig is. Hierbij zal ingegaan worden op de aspecten bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid. Het bestemmingsplan is voor advies aan de regionale brandweer toegezonden. Dit advies is in de bijlage opgenomen en verwerkt in dit bestemmingsplan.

Gesteld kan worden dat het plangebied goed bereikbaar is. Het plangebied is via de Groningerstraat zowel vanuit de kern Grijpskerk als ook vanuit de richting van de N355/N388 goed te bereiken. Dit betekent ook dat er vanuit het plangebied via de Groningerstraatweg voldoende vluchtmogelijkheden zijn. Nabij het plangebied ligt een bluskraan, waardoor de brandweer kan beschikken over een primaire blusvoorziening. Wel geeft de brandweer aan dat bij een incident op de N355 of de N388 gebruik gemaakt moet worden van tertiaire blusvoorzieningen (grootwatertransporten). Er zijn dan voor het aspect bestrijdbaarheid geen aanvullende maatregelen nodig.

Het plangebied valt buiten het bereik van het Waarschuwings- en Alarmsysteem (WAS). Echter wordt er maar één woning mogelijk gemaakt. Het treffen van maatregelen is daarom niet noodzakelijk.

Met dit bestemmingsplan worden geen objecten voor minder zelfredzame personen mogelijk gemaakt. Er zijn met betrekking tot het aspect zelfredzaamheid dan ook geen belemmeringen.

Geconcludeerd mag worden dat er geen extra maatregelen genomen hoeven te worden voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Er zijn met betrekking tot het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 9. Kabels en leidingen**

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waar in het voorliggende plan rekening mee gehouden dient te worden.

#### **4. 10. Duurzaamheid en energie**

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 Zuidhorn op nieuwbouwlocaties willen bouwen met een EPL van minimaal 8 en gestreefd wordt naar een zongerichte verkaveling van minimaal 75%. Daarnaast heeft de gemeenteraad van Zuidhorn besloten in te zetten op een EPC van 0,5. Verder heeft de gemeente Zuidhorn in 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.

Het voorliggende plan maakt de realisatie van een woning in een open plek in de lintbebouwing mogelijk. Hierdoor wordt bebouwing buiten de bebouwde kom voorkomen en wordt duurzaam omgegaan met de ruimte. Verder is de te realiseren woning levensloopbestendig; de woning heeft een slaap- en badkamer op de begane grond. Cascadering en functiekoppeling zijn bij dit plan niet van toepassing.

## **5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN**

### **5. 1. Algemeen**

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

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 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en de 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 echter geen juridische status, maar is wél belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

### **5. 2. Toelichting op de bestemmingen**

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

#### **Tuin**

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor erven, paden, tuinen en erkers. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan gebouwen te realiseren. Wel zijn erf- en terreinafscheidingen tot 1,00 m toegestaan. Door de bestemming 'Tuin' wordt gegarandeerd dat de voortuin onbebouwd blijft.

#### **Wonen**

De woning heeft de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is wonen, in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen, toegestaan. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden. Het bouwvlak is zo gelegd dat de voorgevelrooilijn gelijk ligt met die van de rest van het bebouwingslint. Het hoofdgebouw mag een maximale goothoogte van 4,00 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter hebben. Dit is in feite één forse bouwlaag met kap.



## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid, waaronder grondexploitatie.

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### *Overleg*

Het bestemmingsplan wordt, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De reacties van de overleginstanties worden voorzien van een gemeentelijk reactie en opgenomen in dit bestemmingsplan.

#### *Inspraak*

Zoals bepaald in de inspraakverordening van de gemeente Zuidhorn, wordt het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegd. De publicatie ten behoeve van de start van de inspraakperiode kan opgevat worden als een vooraankondiging zoals bedoeld in artikel 1.3.1 van het Bro. Mochten er inspraakreacties worden ingediend, dan worden die door de gemeente voorzien van een reactie en opgenomen in dit bestemmingsplan.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd. Het ontwerpplan heeft van 24 juni 2010 tot en met 4 augustus 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn daardoor geen wijzigingen in het bestemmingsplan.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie**

Het voorliggende plan betreft de bouw van een woning. Dit gebeurt op particulier initiatief. Hier heeft de gemeente Zuidhorn verder geen kosten aan. De kosten die de gemeente wel maakt (plankosten, etc.) worden via leges gedekt. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten worden, zodat de gemeente geen kosten heeft aan eventuele planschadeclaims.

Het plan wordt financieel uitvoerbaar geacht. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk, aangezien de kosten van het plan op een andere manier gedekt zijn.

## 7. OVERLEG

Het concept ontwerpbestemmingsplan is naar de betrokken instanties gestuurd. Van het Waterschap Noorderzijlvest, de VROM-inspectie en de provincie Groningen is een reactie ontvangen. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is het plan tevens naar de regionale brandweer opgestuurd voor advies. Alle reacties zijn in bijlage 4 opgenomen.

### **Waterschap Noorderzijlvest**

Het Waterschap geeft aan dat er, gezien de geringe toename van verhard oppervlak, geen waterschapsbelangen zijn. Het beleid van het Waterschap is goed verwoord.

*Reactie gemeente: De gemeente neemt de reactie ter kennisgeving aan.*

### **VROM-inspectie**

De VROM-inspectie geeft in haar reactie aan dat het bestemmingsplan de betrokken Rijksdiensten geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

*Reactie gemeente: De gemeente neemt de reactie ter kennisgeving aan.*

### **Provincie Groningen, afdeling Ruimtelijke plannen**

Er is in het bestemmingsplan geen verantwoording van de beperkte toename van het groepsrisico opgenomen. Dit is, gelet op de afstand tot de N355 en de N388, wel noodzakelijk. De provincie geeft aan dat het bestemmingsplan ter advies aan de regionale brandweer moet worden voorgelegd.

*Reactie gemeente: Het bestemmingsplan is voor advies aan de regionale brandweer voorgelegd. Op dit advies wordt een aparte gemeentelijke reactie gegeven.*

De provincie geeft aan dat het beleid ten aanzien van duurzaamheid en energie in de toelichting verwoord is, maar dat er geen inzicht is gegeven hoe dit doorvertaald is in het bouwplan.

*Reactie gemeente: In de nieuwe woning zal een aardwarmtesysteem toegepast worden. Daarnaast worden waarschijnlijk zonnecollectoren geplaatst, dit is in dit stadium van het proces echter nog niet zeker. Op dit moment is het nog niet duidelijk of en op welke wijze andere doelstellingen met betrekking tot energiebesparing doorvertaald worden in het bouwplan. Aan dit punt wordt in voorliggende bestemmingsplan verder geen aandacht besteed.*

De provincie stelt vast dat, aangezien er niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde ten aanzien van geluid en er een hogere waarde moet worden vastgesteld, het wenselijk is extra geluidsisolerende maatregelen te nemen.

*Reactie gemeente: Bij het vaststellen van de hogere grenswaarde, moet het college van Burgemeester en Wethouders maatregelen treffen om te bevorderen dat de geluidsbelasting binnen de woning bij gesloten ramen ten hoogste 33 dB bedraagt.*

*Hier wordt aan voldaan doordat voorafgaande aan het afgeven van de bouwvergunning aangetoond moet worden dat het binnenniveau van de nieuwe woning maximaal 33 dB bedraagt. Of het noodzakelijk en/of wenselijk is geluidsisolerende maatregelen te treffen aan de nieuwe woning zal in dit stadium van het proces beoordeeld worden.*

Tot slot constateert de provincie, ondanks de positieve ruimtelijke kwaliteitsoverwegingen, dat het plan in strijd is met het uitgangspunt van een duurzame ontwikkeling. Dit omdat er een woning wordt toegevoegd aan de geluidszone van de N355.

*Reactie gemeente: Wij zijn ons ervan bewust dat het toevoegen van een nieuwe woning aan de geluidszone van de N355, minder goed past bij de uitgangspunten van duurzame ontwikkeling. De nieuwe woning zal echter deel uitmaken van het huidige bebouwingslint aan de Groningerstraatweg en zal een open plek in dit lint opvullen. Het gaat hierbij om inbreiding, wat wij in het kader van duurzame ontwikkeling verkiezen boven uitbreiding.*

### **Regionale brandweer**

De regionale brandweer geeft aan dat, aangezien het plangebied gelegen is op een afstand van 70 meter ten opzichte van de N355 en 125 meter ten opzichte van de N388, een beperkte verantwoording van de toename van het groepsrisico noodzakelijk is. Met betrekking tot het aspect bestrijdbaarheid zijn er geen belemmeringen. Er zijn voldoende vluchtroutes, het plangebied is bereikbaar en er zijn primaire blusvoorzieningen aanwezig. Ook met betrekking tot het aspect zelfredzaamheid zijn er geen belemmeringen. Er worden geen kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Wel geeft de regionale brandweer aan dat in de toelichting onterecht is opgenomen dat het plangebied binnen het bereik van het Waarschuwings- en AlarmeringsSysteem valt. De regionale brandweer concludeert dat er geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn en dat, aangezien er maar één woning gerealiseerd wordt, de toename van het groepsrisico beperkt is.

*Reactie gemeente. Het advies van de brandweer is verwerkt in de toelichting van dit bestemmingsplan.*

===