

**BESTEMMINGSPLAN
GRIJPSKERK - OOSTERKADE 13A**

Vastgesteld
19 Juli 2012

**BESTEMMINGSPLAN GRIJPSKERK -
OOSTERKADE 13A**

CODE 118510 / 19-07-12

GEMEENTE ZUIDHORN 118510 / 19-07-12
BESTEMMINGSPLAN GRIJPSKERK - OOSTERKADE 13A

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Vigerende regeling	2
1. 4. Indeling toelichting	2
2. BESTAANDE KARAKTERISTIEK	3
2. 1. Ruimtelijk-functionele structuur plangebied	3
2. 2. Ruimtelijk-functionele structuur omgeving	3
3. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN	4
3. 1. Beleidskader	4
3. 2. Gewenste ontwikkeling	5
3. 3. Functioneel ruimtelijke inpasbaarheid	5
4. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN	7
4. 1. Ecologie	7
4. 2. Archeologie	8
4. 3. Milieu	8
4. 4. Externe veiligheid	10
4. 5. Water	11
4. 6. Kabels en leidingen	11
4. 7. Duurzaamheid en energie	11
5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	13
5. 1. Algemeen	13
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	13
6. UITVOERBAARHEID	15
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	15
7. OVERLEG	16

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Bodemonderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Watertoets
<u>Bijlage 3</u>	Zienswijze

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Bij de gemeente Zuidhorn is een initiatief binnen gekomen om aan de Oosterkade 13a in Grijpskerk een woning te realiseren (zie figuur 1 voor de ligging van het plangebied). De gemeente heeft aangegeven positief tegenover deze ontwikkeling te staan. Het perceel heeft lange tijd een bedrijfsfunctie gehad. Momenteel wordt het perceel echter niet meer gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten. Er is alleen nog een schuur aanwezig. Verder is het hele perceel momenteel verhard.

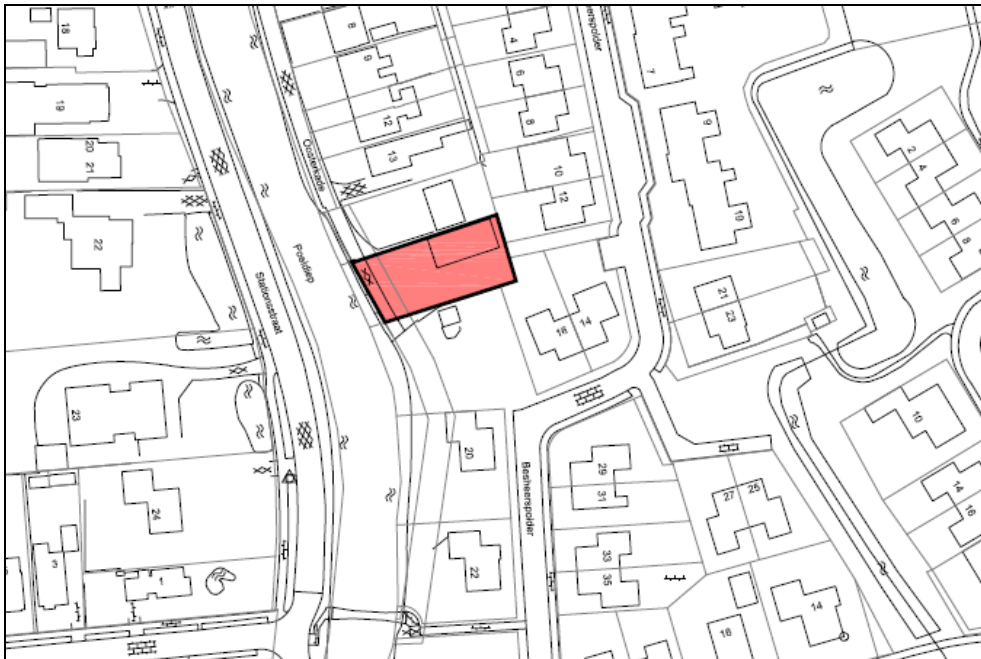
Een woning is een gewenste functie op het perceel aan de Oosterkade, omdat het perceel in het bestaande woongebied van Grijpskerk ligt. De nieuwe woning sluit aan bij het bestaande lint van woningen aan de Oosterkade. Het oprichten van een woning op deze plek is hier echter niet toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. 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. Plangebied

Het plangebied ligt aan de Oosterkade 13a 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, voor de plannaam 'Grijpskerk - Oosterkade 13a' gekozen.



Figuur 2. De begrenzing van het plangebied

1. 3. Vigerende regeling

De Oosterkade 13a is opgenomen in het bestemmingsplan 'Grijpskerk' (vastgesteld op 11 december 2006 en goedgekeurd op 15 maart 2007). Het perceel heeft de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven met daarbij behorende dienstwoning toegestaan. Een dienstwoning dient een directe binding te hebben met en noodzakelijk te zijn voor het bedrijf op het perceel. Aangezien er geen sprake is van de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten, is het realiseren van een nieuwe woning op het beoogde perceel niet toegestaan. Er zijn geen flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan opgenomen die de beoogde nieuwe woning op het perceel mogelijk maken. De beoogde ontwikkeling is op basis van het bestemmingsplan 'Grijpskerk' niet mogelijk.

1. 4. Indeling toelichting

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk twee ingegaan 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.

2. BESTAANDE KARAKTERISTIEK

2. 1. Ruimtelijk-functionele structuur plangebied

Het plangebied ligt aan de Oosterkade 13a. Dit is een doodlopende weg in het bestaande woongebied van Grijpskerk. Aan de Oosterkade bevinden zich woningen van één bouwlaag met kap. De nokrichting is voornamelijk evenwijdig aan de weg, enkele woningen hebben echter een nokrichting die haaks op de weg staat. De woningen zijn afwisselend aaneen of dicht op elkaar gebouwd. Verder liggende de woningen aan de Oosterkade op circa 10 meter van de weg.

De Oosterkade ligt aan het Poeldiep. Dit kanaal loopt deels tussen de Oosterkade en de Stationsstraat. Het Poeldiep verbond Grijpskerk met het Boterdiep (nu het Van Starckenborghkanaal). Dit gedeelte van het Poeldiep is nog steeds bevaarbaar.

In het verleden was aan de Oosterkade 13a een kleinschalig transportbedrijf gevestigd. Momenteel wordt het perceel echter niet meer gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten.

2. 2. Ruimtelijk-functionele structuur omgeving

In de nabije omgeving van het Oosterkade 13a liggen nagenoeg alleen maar woningen. Wel ligt even ten noorden van het plangebied de begraafplaats van Grijpskerk. Deze is via de Oosterkade te bereiken. Aan het begin van de weg ligt een parkeerterreintje.

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 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.

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

3. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN

3. 1. Beleidskader

Dit 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. De te realiseren woning past binnen de nieuwbouwruiimte van Zuidhorn. Tabel 1 geeft een overzicht van de nieuwbouwruiimte van Zuidhorn.

1 Nieuwbouwruiimte 2007 t/m 2019 volgens provinciale verordening		
nieuwbouw	1600	
vervanging	130	
uitbreiding	1470	
2 Verandering woningvoorraad volgens CBS		
2007	66	nieuwbouw
2008	134	nieuwbouw
2008	4	vervanging
2009	87	nieuwbouw
2010	59	nieuwbouw
2010	1	vervanging
3 Restant nieuwbouwruiimte 2011 t/m 2019 (= aantallen onder 1 minus die onder 2)		
nieuwbouw	1249	
vervanging	125	
uitbreiding	1124	
4 Restcapaciteit in onherroepelijke planologische regelingen		
nieuwbouw	141	
vervanging	16	
uitbreiding	125	
5 Restant nieuwbouwruiimte 2011 t/m 2019 (=aantallen onder 3 minus die onder 4)		
nieuwbouw	1108	
vervanging	109	
uitbreiding	999	
6 Nieuwbouwruiimte vastgelegd in lopende planologische procedures		
nieuwbouw	34	bestemmingsplan 'Kernen Briltil en Zuidhorn'
vervanging	24	
uitbreiding	10	
7 Beschikbare nieuwbouwruiimte 2011 t/m 2019 (= aantallen 5 minus die onder 6)		
nieuwbouw	1074	
vervanging	85	
uitbreiding	989	

Tabel 1: Beschikbare nieuwbouwruiimte gemeente Zuidhorn, 2010 t/m 2019

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.

3. 2. Gewenste ontwikkeling

Het initiatief betreft de realisatie van één woning. De wens is om het hoofdgebouw in de vorm van een notariswoning te realiseren. Figuur 3 geeft een impressie van een dergelijke woning weer. De woning wordt in de rooilijn van de bestaande woningen aan de Oosterkade gerealiseerd. Het pand wordt evenwijdig aan de weg gebouwd. De bestaande schuur op het perceel blijft gehandhaafd. De nieuwe woning wordt voor de schuur gebouwd.



Figuur 3. Impressie nieuwe woning

3. 3. Functioneel ruimtelijke inpasbaarheid

Het plangebied ligt aan de Oosterkade te Grijpskerk. Aan de Oosterkade bevindt zich een lint van woningen. Het plangebied sluit aan bij dit lint en is de het meeste zuidelijke perceel dat ligt aan de Oosterkade. Figuur 4 laat het plangebied zien vanaf de Stationsstraat.

In de huidige situatie het plangebied grotendeels onbebouwd. Er is alleen nog een schuur aanwezig. Dit terwijl de bebouwing langs de rest van de Oosterkade relatief dicht is. De woningen staan relatief dicht op elkaar en bestaan uit één bouwlaag met kap. De meeste woningen hebben de kap met de lengterichting parallel aan de weg.

Een enkel pand heeft de kaprichting haaks op de weg. Verder liggen de bestaande woningen aan de Oosterkade allen op circa 10 meter van de weg.

De nieuw te bouwen woning is qua maatvoering vergelijkbaar met de bestaande bebouwing. Ook wat betreft situering sluit de geplande woning aan bij het bestaande straatbeeld. De woning wordt in de rooilijn van de huidige woningen aan de Oosterkade geplaatst. De nieuw te bouwen woning voegt zich hierdoor in het bestaande ruimtelijke beeld en vormt na de realisatie een afronding van de woningen aan de Oosterkade.

Op basis van de CROW-normen geldt voor de nieuwe woning een norm van twee parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen moeten op het eigen erf gerealiseerd worden. Door de situering van de nieuwe woning is hier op eigen erf voldoende ruimte voor.

De nieuwe woning levert geen belemmeringen op voor omliggende functies (zie ook 4.3.2. 'Milieuzonering'). Verder heeft het plangebied in het vigerende bestemmingsplan een bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. In het verleden was hier een kleinschalig transportbedrijf gevestigd. Het is gewenst de bedrijfsfunctie te wijzigen naar wonen, omdat het perceel in het bestaande woongebied van Grijpskerk ligt. In de nabijheid van het plangebied zijn voornamelijk woningen aanwezig. Een bedrijf veroorzaakt (afhankelijk van het type bedrijf) meer hinder en gevaar voor omliggende woningen dan een woning.

Op basis van het voorgaande is het plan ruimtelijk en functioneel inpasbaar.



Figuur 4. Zicht op plangebied (bron: Google Streetview)

4. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN

Voor ieder bestemmingsplan moet beoordeeld worden of uit de bestaande omgevingssituatie (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor het plan. Het uitgangspunt voor ieder bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten voor de Oosterkade 13a 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.

Ten zuidwesten van Grijpskerk ligt een gebied dat onderdeel is van de EHS. Dit gebied ligt op meer dan een kilometer afstand. Gezien de aard van de ontwikkeling en de ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Grijpskerk, is er geen invloed op de EHS te verwachten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (het Lauwersmeer) ligt op 7,5 kilometer afstand. De ontwikkeling van de woning heeft geen significante negatieve effecten op het Natura 2000-gebied. Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

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.

In het plangebied is in de bestaande situatie een schuur aanwezig. Deze schuur blijft in de nieuwe situatie bestaan. Verder is het terrein in de huidige situatie verhard met puin en beton. Op basis hiervan wordt verwacht dat het plangebied geen geschikte habitat vormt voor beschermde planten en dieren. Verder worden er geen bomen gekapt, geen gebouwen gesloopt en geen sloten gedempt. Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht. Bij de verstoring van dieren dienen deze de gelegenheid te krijgen zicht te verplaatsen naar een andere leefomgeving. Dit is van belang bij de uitvoering van het project en staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Het aspect soortenbescherming vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op basis van het voorgaande is het bestemmingsplan vanuit ecologisch oogpunt uitvoerbaar.

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.

Gezien het voorgaande is het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar.

4. 3. Milieu

4.3.1. 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 wordt, zijn nu verhard. In het verleden was hier een kleinschalig transportbedrijf gevestigd. Voor het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 1). Hieruit is gebleken dat er op een aantal locaties sprake is van gehalten boven de streefwaarde. Ter plaatse van één van de boringen is een verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen. In het grondwater is een verhoogd gehalte barium aangetroffen. Tot slot is er in de bodem een aantal puinlagen aangetroffen. Puin is per definitie verdacht van asbesthoudend materiaal. Voor al deze aspecten wordt vervolgonderzoek geadviseerd. Gezien de (lokale) aard van de vervuilingen, zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Mocht er in de puinlagen eventueel asbest aangetroffen worden, dan dient dit door een erkend bedrijf afgevoerd te worden. Ook dit is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid voor het bestemmingsplan.

Op basis van het voorgaande wordt het bestemmingsplan met betrekking tot het aspect bodem uitvoerbaar geacht.

4.3.2. 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 el-

kaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Het perceel ligt aan het eind van de Oosterkade. Aan deze weg liggen woningen. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die door de realisatie van de geplande woning gehinderd kunnen worden. Het plangebied is lange tijd in gebruik geweest als bedrijf. Omdat de functie verandert van bedrijf naar wonen, verbeterd de milieusituatie voor de omgeving.

Gezien het voorgaande is het plan uitvoerbaar in relatie tot milieuzonering.

4.3.3. 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. Op grond van de *Wet geluidhinder* zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening; spoorweglawaai, wegverkeerslawaai en industrielawaai.

In het geval van het plangebied is alleen het aspect wegverkeerslawaai van belang. Het plangebied ligt aan de Oosterkade. Parallel aan deze weg ligt de Stationsstraat. Op beide wegen geldt een maximum snelheid van 30 kilometer/uur. Voor woonerven en wegen waar een snelheid van 30-kilometer/uur geldt, hoeft op basis van de *Wet geluidhinder* geen onderzoek uitgevoerd te worden. Alle overige wegen hebben op grond van de *Wet geluidhinder* een wettelijke geluidzone, waarbinnen in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht. De Oosterkade 13a ligt echter niet in het invloedsgebied van wegen die een geluidszone hebben. De dichtstbijzijnde gezoneerde weg, de Bindervoetpolder, ligt op circa 235 meter afstand.

Gezien het voorgaande is bestemmingsplan ten aanzien van het aspect geluid uitvoerbaar.

4.3.4. 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.

Voorliggend bestemmingsplan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtkwaliteit en verontreiniging. Het plan maakt de realisatie van één woning mogelijk. Daarnaast geeft de huidige luchtkwaliteit in het plangebied geen beperkingen. De gemeente Zuidhorn en daarmee het plangebied ligt in een gebied dat in zijn algemeenheid geen aanleiding geeft tot problemen met betrekking tot de luchtkwaliteit. Zo geeft de provincie Groningen in het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 aan, dat door de gunstige geografische ligging en de relatief lage mobiliteit, er nauwelijks sprake is van normoverschrijdingen (behalve incidenteel in de stad Groningen). Ook gegevens van het RIVM (jaaroverzichten luchtkwaliteit) en van het Ruimtelijk Planbureau geven dat het gebied niet behoort tot de “concentraties voor groot-schalige luchtverontreiniging”.

Op basis van het voorgaande is het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar.

4. 4. 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 ligt op een afstand van meer dan 600 meter. Op een dergelijk grote afstand is er geen invloed te verwachten met betrekking tot het aspect externe veiligheid. Er zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen in de buurt aanwezig. De dichtstbijzijnde route voor transport van gevaarlijke stoffen, gaande over de Bindervoetpolder, ligt op circa 235 meter afstand. Ook zijn er geen buisleidingen of andere gevaarzettende inrichtingen, die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Er zijn met betrekking tot het aspect externe veiligheid dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Op basis van het voorgaande is het bestemmingsplan ten aanzien van externe veiligheid uitvoerbaar.

4. 5. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Een belangrijke ontwikkeling hierbij is de 'Digitale Watertoets'. Het doel van de Watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Voor dit plan is de 'Digitale Watertoets' uitgevoerd (zie bijlage 2) en heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap Noorderzijlvest. Uit deze toets blijkt ten eerste dat geen watercompensatie hoeft plaats te vinden. Het verhard oppervlak wordt namelijk niet vergroot. Het plangebied is in de huidige situatie volledig verhard met puin en beton. De bestaande verharding wordt grotendeels verwijderd ten behoeve van de bouw van de woning. Hierna wordt een gedeelte in gebruik genomen als tuin. Uit de 'Digitale Watertoets' blijkt verder dat in het plangebied twee kaartlagen geraakt worden; 'hoofdwatergangen' en 'ondiepe storende lagen'. Uit het vooroverleg met het Waterschap Noorderzijlvest blijkt echter dat beide kaartlagen niet van toepassing zijn op het plangebied. Voor een verdere beschrijving van het vooroverleg wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

Daarnaast zorgt de voorgenomen ontwikkeling niet voor een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie. De afvalwaterafvoer wordt aangesloten op het bestaande riool. Het hemelwater wordt gescheiden van het afvalwater. Verder wordt bij de daadwerkelijke realisering van het plan rekening mee gehouden met het gebruik van duurzame materialen, om vervuiling van het oppervlakte water te voorkomen.

4. 6. 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. 7. 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%. 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 één woning aansluitend op een bestaand bebouwingslint mogelijk. Hierdoor wordt bebouwing buiten de bebouwde kom voorkomen en wordt duurzaam omgegaan met de ruimte. Cascadering en functiekoppeling zijn bij dit plan niet van toepassing.

5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

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

5. 1. Algemeen

Dit 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.

Naast de vereisten van de Wro, Bro en SVBP is de gemeente Zuidhorn bezig met het uniformeren van bestemmingsplannen. Terwijl de landelijke standaard een aantal vormvereisten geeft, wil de gemeente in nieuwe plannen zelf een aantal inhoudelijke zaken zoveel mogelijk uniform aanpakken. In dit bestemmingsplan is daarmee zoveel mogelijk rekening gehouden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden 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 bouwen en gebruiksmogelijkheden. Het Bro bepaalt verder dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter 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.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

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

Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor een tuin en erker en daaraan ondergeschikt ook parkeervoorzieningen, erven en paden. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan gebouwen te realiseren. Hierdoor wordt het onbebouwde karakter van de voortuin beschermd. Ter wille van een zekere flexibiliteit mag een woonhuis binnen de bestemming 'Tuin' overigens wel met een erker uitgebouwd worden. Daarnaast zijn erf- en terreinafscheidingen tot 1,00 m toegestaan.

Wonen

De woning heeft de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is wonen, in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen, toegestaan. Het woonhuis moet binnen het bouwvlak gebouwd worden. Het bouwvlak is zo gelegd dat de voorgevelrooilijn gelijk ligt met die van de rest van het bebouwingslint aan de Oosterkade. Het woonhuis mag een maximale goothoogte van 5,00 meter en een maximale bouwhoogte van 9,00 meter hebben.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Overleg

Op basis van artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) is, indien noodzakelijk, vooroverleg gevoerd met de betrokken overleginstanties. Een bespreking van het gehouden overleg is opgenomen in hoofdstuk 8.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidings-procedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de *Algemene wet bestuursrecht* (Awb). Het ontwerpplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft daarbij de gelegenheid schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan naar voren te brengen gehad. In hoofdstuk 8 is ingegaan op de ingekomen zienswijze. Hierna is het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Zuidhorn.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Het voorliggende plan betreft de bouw van één woning. Dit gebeurt op particulier initiatief. De benodigde grond voor de bouw van de woning is aangekocht door de initiatiefnemer. De gemeente Zuidhorn acht de bouw van de woning financieel uitvoerbaar.

Doordat voorliggend plan een particulier initiatief is, heeft de gemeente Zuidhorn hier verder geen kosten aan. De kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan worden verhaald op de initiatiefnemer. Verder is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hiermee komen eventuele planschadeclaims voor rekening van de initiatiefnemer.

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

7. OVERLEG

Tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan moet, conform artikel 3.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro), overleg gevoerd worden met het Rijk, de provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest.

Rijk

De adviserende rol van het Rijk werd tot 1 januari 2012 uitgevoerd door de VROM-Inspectie. Met ingang van 1 januari 2012 is de VROM-Inspectie echter samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Per brief van 23 december 2011 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu aangegeven dat het ILT geen adviserende en coördinerende rol meer heeft met betrekking tot de advisering over voorontwerp gemeentelijke ruimtelijke plannen. Concreet betekent dit dat, in het kader van deregulering, plannen niet langer naar het ILT behoeven te worden opgestuurd.

Rijkswaterstaat, het ministerie van Defensie en het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) blijven gemeentelijke ruimtelijke plannen beoordelen als direct belanghebbende. Het overleg wordt hiermee beperkt tot die zaken waarbij directe belangen van de hiervoor genoemde rijksdiensten aan de orde zijn.

Gezien de locatie, de omvang en de inhoud van de voorgenomen ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding en is er geen overleg gevoerd met Rijkswaterstaat, het ministerie van Defensie en het ministerie van EL&I.

Provincie Groningen

Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen heeft op 17 mei 2011 besloten dat onder bepaalde omstandigheden en in bepaalde gevallen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen geen overleg met de provincie hoeft plaats te vinden. Hiervoor is een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarin geen overleg vereist is. In deze lijst is onderscheid gemaakt tussen categorieën in bestaand stedelijk gebied en categorieën in het buitengebied.

De Oosterkade 13a ligt binnen de bestaande dorpsgrenzen van Grijpskerk. Voorliggend plan is dan ook getoetst aan de categorieën in bestaand stedelijk gebied waarvoor geen overleg vereist is. Voor bestaand stedelijk gebied is aangegeven dat geen overleg nodig is, met uitzondering van een aantal concreet genoemde gevallen. De nieuwbouw van één woning op de Oosterkade 13a te Grijpskerk valt niet binnen de genoemde gevallen. Over voorliggend bestemmingsplan is dan ook geen vooroverleg gevoerd met de provincie Groningen.

Waterschap Noorderzijlvest

In het kader van het vooroverleg is de 'Digitale Watertoets' uitgevoerd. De uitgangspuntennotitie van deze watertoets is aan bijlage 2 toegevoegd.

Uit de watertoets blijkt dat in het plangebied twee kaartlagen geraakt worden; 'hoofdwatergangen' en 'ondiepe storende lagen'. Naar aanleiding hiervan zijn de resultaten van de digitale watertoets op 28 februari 2012 besproken met het Waterschap Noorderzijlvest.

Op basis van de digitale watertoets heeft het Waterschap Noorderzijlvest het plangebied verder geanalyseerd. Uit deze analyse blijkt dat de kaartlagen 'hoofdwatergangen' en 'ondiepe storende lagen' beide niet van toepassing zijn op het plangebied. Daarnaast neemt het verhard oppervlak in het plangebied af. Verder merkt het Waterschap Noorderzijlvest op dat bij de aanleg van riolering in een nieuw plan wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel en dat wordt gestreefd van het gebruik van duurzame materialen. Hier wordt bij de daadwerkelijke realisering van het plan rekening mee gehouden.

Op basis van het voorgaande stemt het Waterschap Noorderzijlvest in met het bestemmingsplan.

8. ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan 'Grijpskerk - Oosterkade 13A' lag vanaf 22 maart 2012 tot en met 2 mei 2012 ter inzage. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen indienen. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is opgenomen in bijlage 3.

Reclamant 1

► Samenvatting zienswijze 1:

Reclamant wil dat de rooilijn 2 meter naar achteren wordt verplaatst. Hierdoor behoudt reclamant zijn vrije uitzicht. Daarnaast blijft volgens reclamant hierdoor het beeld aan de Oosterkade gelijk, omdat de schuren naast Oosterkade 13 ook al een stuk terug liggen. Daarnaast sluit dit volgens reclamant beter aan op de bestaande bebouwing aan de Beheerspolder.

Gemeentelijke reactie zienswijze 1:

Een verspringende rooilijn past niet het straat- en bebouwingsbeeld van de Oosterkade. Aan de Oosterkade bevindt zich een lint van woningen, die allen in dezelfde rooilijn liggen. De nieuwe woning sluit aan bij het bestaande bebouwingslint en wordt daarom in dezelfde rooilijn geplaatst. Het bebouwingslint van de Oosterkade is leidend, aangezien het plangebied ook aan de Oosterkade ligt.

Verder merken wij op dat de afstand tussen de woning van reclamant en de grens van het plangebied circa 18 meter bedraagt. Gezien deze afstand achten wij het uitzicht van reclamant voldoende gewaarborgd.

Als laatste merken wij op dat volgens vaste jurisprudentie geen recht op uitzicht bestaat.

► Samenvatting zienswijze 2:

Reclamant maakt zich zorgen over de asbestplaten die op het dak van de huidige loods liggen. Volgens reclamant moeten deze platen worden verwijderd door een erkende asbest verwijderaar als het perceel een woonbestemming krijgt.

Gemeentelijke reactie zienswijze 2:

Wij kunnen ons goed voorstellen dat reclamant zich zorgen maakt over het verwijderen van asbest. Het verwijderen van asbesthoudend materiaal wordt echter niet in het bestemmingsplan geregeld. Dit is geregeld in het 'Asbestverwijderingsbesluit 2005'.

Verder merken wij op dat het, ongeacht de bestemming, niet verplicht is om bestaand asbesthoudend materiaal te verwijderen. Hierbij geldt wel de beperking dat bestaand asbesthoudend materiaal niet verwerkt of bewerkt mag worden.

► Samenvatting zienswijze 3:

Reclamant voorziet een waardevermindering van zijn woning.

Gemeentelijke reactie zienswijze 3:

Een eventuele waardevermindering van de woning van reclamant, dat voortvloeit uit de planologische regeling van het bestemmingsplan wordt afgehandeld in een planschadeprocedure.

Reclamant kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeclaim bij het college van burgemeester en wethouders indienen. De afhandeling van een planschadeclaim vindt in een aparte procedure plaats die buiten de bestemmingsplanprocedure omgaat. In de planschadeprocedure wordt bepaald of er recht op planschade is.

► Samenvatting zienswijze 4:

Reclamant is bang dat de reiniging wagen voor afval niet meer bij hem komt.

Gemeentelijke reactie zienswijze 4:

De inzameling van afval wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.

Hierbij merken wij wel op dat de inzameling van huishoudelijk afval een wettelijke taak en dit ook aan de Oosterkade blijft plaatsvinden.

===