

Gemeente Zuidhorn

Bestemmingsplan

Oostergast -

Fase 1 en plandelen 2A, 2B, 2C

Vastgesteld

**Bestemmingsplan Oostergast -
Fase 1 en plandelen 2A, 2B, 2C**

Code 09-85-05 / 05-03-12

GEMEENTE ZUIDHORN 09-85-06 / 05-03-12
BESTEMMINGSPLAN OOSTERGAST - FASE 1 EN PLANDELEN 2A, 2B
EN 2C

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Vigerende regelingen	3
1. 4. Afstemming provinciaal besluit begrenzing buitengebied	4
1. 5. Afstemming omliggende bestemmingsplannen	5
1. 6. Afstemming gemeentelijk handboek	6
1. 7. Afstemming op de landelijke standaard	6
1. 8. Indeling toelichting	6
2. BESTAANDE KARAKTERISTIEK	7
2. 1. Cultuurhistorische en landschappelijke typering	7
3. PROGRAMMA	10
3. 1. Wonen	10
3. 2. Voorzieningen	17
4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN	21
4. 1. Stedenbouwkundige hoofdopzet	21
4. 2. Stedenbouwkundige uitwerking	26
4. 3. Architectuur	35
4. 4. Duurzaam bouwen en energie	37
5. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN	38
5. 1. Ecologie	38
5. 2. Archeologie	40
5. 3. Milieu	41
5. 4. Externe veiligheid	47
5. 5. Water	51
6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	55
7. UITVOERBAARHEID	60
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	60
8. OVERLEG	62

BIJLAGEN

- Bijlage 1** Resultaten onderzoek luchtkwaliteit
- Bijlage 2** Resultaten akoestisch onderzoek
- Bijlage 3** Resultaten onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 4** Reacties overleg

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het bestemmingsplan Oostergast, fase 1, 2A, 2B en 2C is een uitwerking van de "Structuurschets Zuidhorn Oostrand" die de gemeenteraad van Zuidhorn op 13 maart 2006 heeft vastgesteld. In de schets ligt vast dat het dorp Zuidhorn in oostelijke richting gaat uitbreiden, een uitbreiding met de naam "Oostergast".

De Oostergast wordt in fasen van zuid naar noord ontwikkeld. De eerste fase is opgedeeld in plandelen 1a t/m 1e. Delen a, b en c zijn, naar de situatie van medio 2011, grotendeels gereed. Er zijn inmiddels meer dan 150 woningen gebouwd, een tijdelijke school is geopend en er is een kunstwerk geplaatst. Verder is in september 2010 het woonzorgcentrum "Zonnehuis Oostergast" in gebruik genomen. In dit centrum is met het Zonnehuis een locatie voor wonen, zorg en welzijn gerealiseerd. De zorginstelling was voorheen gevestigd in het Zonnehuis, aan de zuidzijde van de Hoofdstraat te Zuidhorn.

Van de eerste fase van de Oostergast moeten de plandelen 1d en 1e nog in ontwikkeling komen.

Naast de boven genoemde functies komt er een nieuwe brede school, een dierenweide, een fietspad richting een tijdelijke school en ruimte voor sport- en/of recreatieve voorzieningen.

De meeste ontwikkelingen in fase 1 zijn planologisch mogelijk gemaakt met gebruikmaking van artikel 19 vrijstellingsprocedures volgens de (oude) *Wet Ruimtelijke Ordening*. Een definitieve regeling, die ook rekening houdt met toekomstige ontwikkelingen, ontbreekt evenwel nog. Daar voorziet dit bestemmingsplan in.

Fase 1 zit in een afrondende fase. Om een continue bouwstroom te behouden, wordt in 2012 een start gemaakt met de ontwikkeling van een deel fase 2. Dit deel is gesplitst in plandelen 2a, 2b en 2c. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een planologische regeling noodzakelijk. Deze regeling is een bestemmingsplan met een beheer karakter voor fase 1 en met een ontwikkelingsgericht karakter voor de nieuw te realiseren plandelen uit fase 2. De vervolgfases van de Oostergast volgen in de toekomst in aparte bestemmingsplannen.

Gezamenlijk wordt fase 1 en de plandelen 2a, 2b, en 2c in deze toelichting aangeduid als "het plangebied".

1. 2. Plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- een perceelsgrens aan de noordzijde, die de gehele tweede fase van oost naar west doorsnijdt;
- de (voormalige) Rijksweg N355 (Friesestraatweg) aan de west- en zuidzijde;

- een historische watergang aan de oostzijde die vandaag de dag gedeeltelijk is onderbroken. Deze gang ligt in het verlengde van de Oude Riet die ten oosten van Noordhorn ligt.

De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven (de topografische ondergrond is nog van vóór de realisering van de nieuwbouw).



Figuur 1. Globale ligging plangebied in kern Zuidhorn

Het plangebied maakt deel uit van de totale ontwikkeling van de Oostergast. In de toekomst wordt in noordelijke richting doorgebouwd tot aan het Van Starckenborghkanaal. Richting het westen zal nog tot aan de bestaande dorpsrand worden gebouwd.

De totale ontwikkeling van de Oostergast is gekoppeld aan twee provinciale projecten; de wegomlegging van de N355 en de verbreding van het Van Starckenborghkanaal. Beide worden kort besproken.

- wegomlegging N355 -

De N355 vormt van oorsprong de oostgrens van het dorp Zuidhorn. Als de Oostergast zou worden gebouwd met instandhouding van het oorspronkelijke wegtracé, zou de onwenselijke situatie ontstaan, dat de nieuwe wijk door een provinciale weg van het bestaande dorp wordt gescheiden. Om dit te voorkomen, wordt de N355 omgelegd. De weg komt oostelijk van de nieuwe woonwijk te liggen. De weg zal met een vast hoge brug over het Van Starckenborgh gaan, vervolgens in westelijke richting afbuigen om tusslotte via een tunnel in Noordhorn weer op het bestaande wegtracé aan te sluiten.

Voor fase 1 is een deel van de N355 al verlegd. In samenhang met de ontwikkeling van fase 2 wordt de wegomlegging afgerond.

De provincie Groningen heeft hiervoor een inpassingsplan (= een provinciaal bestemmingsplan) opgesteld. Provinciale Staten hebben dit inpassingsplan bij besluit van 9 maart 2011 vastgesteld.

Volgens de planning van de provincie wordt de nieuwe weg in de tweede helft van 2014 in gebruik genomen.

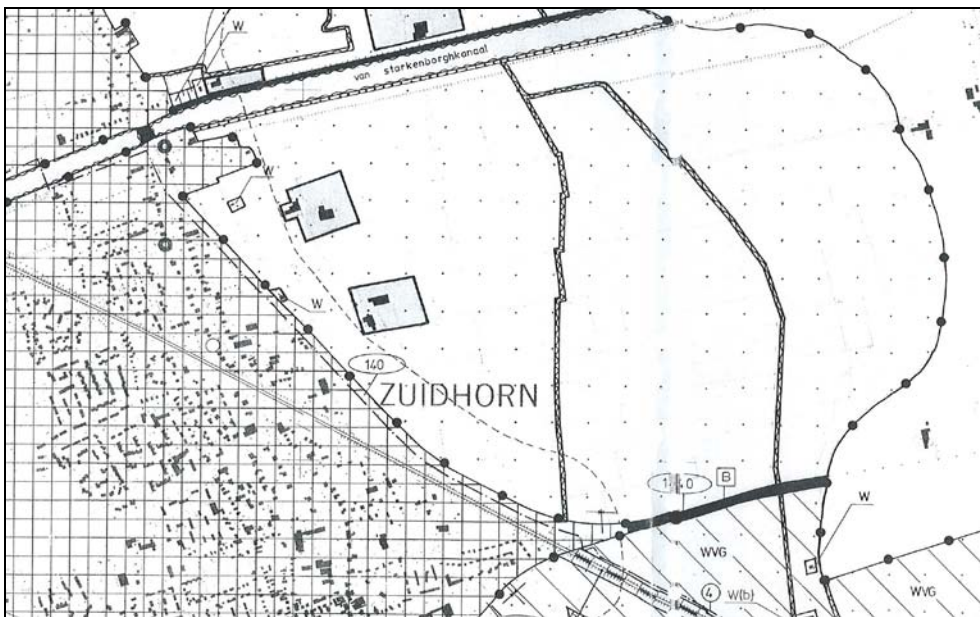
- *verbreding Van Starckenborgh kanaal* -

Het Van Starckenborghkanaal wordt opgewaardeerd en geschikt gemaakt voor binnenvaartschepen met de klasse-aanduiding V. Dit zijn de grootste schepen die in Nederland op binnenwater varen. De opwaardering vereist onder meer een kanaalverbreding ter hoogte van Zuidhorn. De grond die hierbij vrijkomt, zou aanvankelijk worden gebruikt om binnen de woonwijk groenvoorzieningen met reliëf te maken. Medio 2010 heeft de provincie Groningen in overleg met de gemeente Zuidhorn echter besloten om de vrijgekomen grond niet voor de genoemde groenvoorzieningen te gebruiken. Deze wordt in enkele gronddepots ter weerszijden van het Van Starckenborghkanaal opgeslagen en tevens benut voor de op- en afritten naar de brug over het kanaal.

1. 3. Vigerende regelingen

Het plangebied maakt tot het van kracht worden van dit nieuwe plan nog deel uit van bestemmingsplan *Buitengebied Zuidhorn (1997)*. In dit plan was voor het gebied de bestemming 'Agrarisch gebied met waardevol open landschap' opgenomen. Gronden met die aanduiding zijn bestemd voor cultuurgrond met bijbehorende paden, sloten, bouwwerken en andere werken en verder hout-, boom- en fruitteelt en overige bebossing. Ook grondgebonden agrarische bedrijven met daarbij behorende bedrijfsgebouwen vallen onder deze agrarische bestemming. De gronden met deze bestemming zijn tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van de landschappelijke hoofdstructuur en cultuurhistorische waarden. Het behoud van de kenmerkende openheid van deze gronden is daarbij een extra randvoorwaarde.

Het hiervoor bedoelde bestemmingsplan *Buitengebied Zuidhorn* werd door de gemeenteraad van Zuidhorn op 17 maart 1997 vastgesteld, terwijl het de goedkeuring van Gedeputeerde Staten verkreeg bij besluit van 24 oktober 1999. In figuur 2 is een fragment van het *Bestemmingsplan Buitengebied-1997* opgenomen.



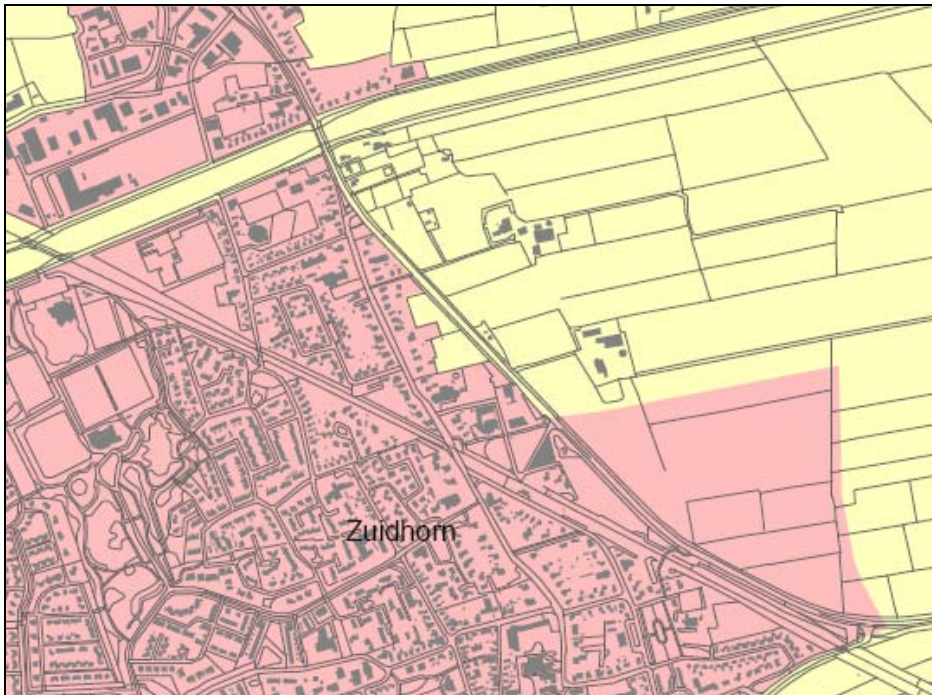
Figuur 2. Fragment vigerend bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn (1997)

Het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidhorn"-1997 is enkel nog van kracht voor het gebied waar de komende jaren de Oostergast wordt gebouwd. Voor het overige buitengebied heeft de gemeenteraad van Zuidhorn op 12 april 2010 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat onderdelen van dit nieuwe plan (nog) niet in werking zijn getreden door een reactieve aanwijzing van de provincie Groningen.

1. 4. Afstemming provinciaal besluit begrenzing buitengebied

Als gevolg van provinciaal beleid is voor de realisering van de tweede fase van Oostergast een ontheffingsprocedure op grond van de Omgevingsverordening worden gevoerd.

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). In de onderstaande figuur is dit buitengebied ter hoogte van de Oostergast met geel weergegeven. Het roze gebied omvat het bebouwd gebied.



Figuur 3. Fragment "besluit begrenzungen buitengebied", april 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. Uit figuur 2 blijkt dat alleen fase 1 van de Oostergast tot het bebouwd gebied wordt gerekend. Plandelen 2a, 2b en 2c liggen in het buitengebied. Omdat deze plandelen grenzen aan bestaand bebouwd gebied (fase 1), kunnen Gedeputeerde Staten de begrenzing van het buitengebied aanpassen door ontheffing van de Omgevingsverordening te verlenen. In het licht van dit bestemmingsplan Oostergast heeft de provincie inmiddels tot grenswijziging besloten (besluit 9 juni 2011).

1. 5. Afstemming omliggende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan voor het plangebied sluit aan de zuidkant aan op het bestemmingsplan Zuidhorn-Dorp. Dit plan heeft als ontwerp vanaf 30 juni ter inzage gelegen; de vaststelling door de gemeenteraad vindt in het najaar 2011 plaats. Op de grens van beide plannen ligt een hogedruk-gasleiding. Omwille van de duidelijkheid is ervoor gekozen om de gasleiding binnen het plan van de Oostergast mee te nemen.

Aan de oostkant grenst het plan aan het nieuwe bestemmingsplan voor het Buitengebied (2010). Noordelijk en westelijk van het plangebied ligt nog het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn uit 1997. Op termijn volgen daar, in het kader van de verdere ontwikkeling van de Oostergast, nieuwe bestemmingsplannen.

1. 6. 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. 7. Afstemming op de landelijke standaard

Het bestemmingsplan voor het plangebied is opgezet conform 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 conform 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. 8. 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:

- bestaande karakteristiek (hoofdstuk 2);
- programma (hoofdstuk 3);
- ruimtelijke en functionele uitgangspunten (hoofdstuk 4);
- effecten voor de omgeving (hoofdstuk 5);
- toelichting op de bestemmingen (hoofdstuk 6);
- uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7).

2. BESTAANDE KARAKTERISTIEK

2. 1. 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.

Ten noorden en noordoosten van Zuidhorn ligt het dijken- en het wierdenlandschap. De relevante elementen voor deze landschappen zijn:

- *wierdenlandschap* -

- grootschalige openheid;
- 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.

- *dijkenlandschap* -

- grootschalige openheid;
- de overblijfselen van oude dijktracés;
- duisternis en stilte.

Onderstaande luchtfoto, genomen vóór de realisering van de bouwactiviteiten, geeft een beeld van het landschap aan de oostzijde van Zuidhorn.



Figuur 4. Luchtfoto landschap oostzijde Zuidhorn Oostergast (2008, bron: gemeente Zuidhorn)

Het plangebied van de Oostergast ligt, voor de goede orde, niet in één van de genoemde landschappen, zoals die het buitengebied voorkomen. Bij de landschapsindeling in het POP is de gehele toekomstige woonwijk (inclusief fase 2) namelijk als "bebouwing" aangemerkt. Toch is het goed om te bezien hoe het plangebied zich verhoudt tot het landschap. Met inachtneming van de eerder genoemde relevante landschapselementen gebeurt dit puntsgewijs als volgt:

- de Oostergast komt tegen het bestaande dorp waardoor de grootschalige openheid van het omringende landschap zo min mogelijk wordt aangetast;
- binnen het plangebied liggen geen wierden;
- de luchtfoto toont ter plaatse van de Oostergast een regelmatige verkaveling. Er wordt dan ook geen kenmerkende, onregelmatige verkaveling aangetast;
- op de luchtfoto in figuur 4 zijn twee van zuid naar noord lopende historische watergangen te zien. Het zijn de watergangen die ook zijn ingetekend op het fragment van het vigerend bestemmingsplan in figuur 2. De meest westelijke gang vormt de oostgrens van de Oostergast en wordt op deze manier gerespecteerd;
- de oorspronkelijke boerderijen en de bijbehorende oorspronkelijke erven worden geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan van de Oostergast. Hierdoor blijft het landschap leesbaar;
- de landschappelijke verkaveling vormt de basis van de verkaveling van de woonwijk. Voorbeelden hiervan zijn en de oost-west oriëntatie van wegen en watergangen. Ook dit komt de leesbaarheid van het landschap ten goede;
- in de nieuwe woonwijk wordt na 23:00 uur de straatverlichting gedimd tot 70% van de normale lichtsterkte;
- in de Oostergast komen geen functies die geluidsnormen overschrijden.



Figuur 5. Luchtfoto plangebied e.o. (maart 2009, bron: gemeente Zuidhorn)

3. PROGRAMMA

Het programma bestaat uit de verschillende functies die in het plangebied komen. Aan de functie wonen is een aparte paragraaf gewijd. Dit komt omdat de provincie Groningen in haar omgevingsverordening specifieke eisen stelt aan de onderbouwing van het aantal woningen dat op grond van een bestemmingsplan gebouwd kan worden. De overige voorzieningen worden in een volgende paragraaf behandeld.

3. 1. Wonen

3.1.1. Woningbouwprogramma binnen het plangebied

Voor wat betreft de woningbouw is het uitgangspunt om een wijk te maken die hoofdzakelijk is opgebouwd uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen. Binnen de bebouwingscontouren van het woonzorgcentrum "Zonnehuis" is één gebouw ingericht als appartementencomplex met 22 woningen.

Binnen het plangebied ligt een agrarisch bedrijfscomplex waarvan de oorspronkelijke bebouwing met het bijbehorend erf in het plan wordt opgenomen. De agrarische functie wordt wegbestemd en nieuwe functies worden planologisch mogelijk gemaakt. Eén ervan is de mogelijkheid om ter plaatse maximaal zes appartementen te realiseren. Deze functiewijziging leidt echter tot een netto toename van de woningvoorraad met vijf woningen omdat het agrarisch bedrijf dat wordt wegbestemd ook al één woning kent.

Per plandeel zijn de woningaantallen als volgt:

Woningaantallen per plandeel		
fase 1	267	waarvan 45 met wijzigingsbevoegdheid
fase 2a/2b	154	waarvan 35 met wijzigingsbevoegdheid
totaal:	421	

Tabel 1: Woningaantallen

De woningen die vallen onder een wijzigingsbevoegdheid kunnen na vaststelling van dit bestemmingsplan niet bij recht gebouwd worden. Dit kan pas na wijziging van het bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders. Het moment waarop het college dit kan besluiten, is voor het merendeel van deze woningen gekoppeld aan het moment waarop de huidige provinciale weg, die tussen fase 1 en 2 ligt, zijn provinciale functie verliest.

De inschatting is dat de beschikbare capaciteit in dit plan binnen vijf jaar gebouwd kan worden. Dit is een relatief korte periode die goed is te overzien. Om deze reden is de verkaveling voor het gebied gedetailleerd uitgewerkt. Daarmee ligt de verdeling van de verschillende woningtypen over het plangebied in hoofdlijnen vast. Deze verdeling is als volgt:

Woningtypen voor totale plangebied	
Vrijstaand	81
Twee-onder-één-kap	221
Rijwoningen	91
Appartementen	28
Totaal	421

Tabel 2: Woningtypen

De verkaveling van fase 1 was al uitgewerkt bij de start van het project in 2007. Om inzicht te krijgen in het gewenste aantal woningen voor de plandelen 2a, 2b en 2c, is een proefverkaveling gemaakt van de gehele tweede fase. Deze verkaveling is vervolgens voor de genoemde deelplannen uitgewerkt tot een definitieve verkaveling. Hierbij is op kavelniveau gekeken naar de inpasbaarheid van de woningen.

In algemene zin geldt dat wijzigingen in marktomstandigheden altijd kunnen leiden tot wijzigingen in het woningbouwprogramma.

Voor het plangebied gelden echter wel de volgende beperkingen:

- de verhouding tussen vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen moet in hoofdzaak standhouden. Dit om te voorkomen dat de Oostergast een te eenzijdig karakter krijgt;
- het genoemde aantal rijwoningen is een absoluut maximum. Dit heeft te maken met het feit dat het parkeren voor deze woningen in de openbare ruimte moet worden opgelost. Als er meer rijwoningen komen dan de 63 die zijn genoemd, ontstaat er een onaanvaardbare parkeerdruk op de openbare ruimte.

3.1.2. Afstemming omgevingsverordening Provincie Groningen

De provincie Groningen heeft in haar verordening c.q. in het daarop gebaseerde Besluit Nieuwbouwruiimte precies vastgelegd hoeveel woningen de gemeente Zuidhorn tot 2020 mag bouwen. Dit aantal wordt de beschikbare nieuwbouwruiimte genoemd. Deze ruiimte 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).

De provincie geeft in de Omgevingsverordening hierover aan, dat een nieuw bestemmingsplan in de toevoeging van zelfstandige woningen kan voorzien, mits deze toevoeging, in samenhang met de woningbouwcapaciteit in andere bestemmingsplannen, past bij de in regionaal verband gemaakte afspraken over de nieuwbouwruiimte of, bij het ontbreken van dergelijke afspraken, in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruiimte.

Wat de gemeente Zuidhorn betreft: deze maakt deel uit van de regio Groningen-Assen, in welk kader de afspraken over de woningbouw worden afgestemd. Zie de navolgende paragraaf 3.1.3.

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. Deze cijfers worden gebruikt voor een objectieve en eenduidige vaststelling van de nog resterende woningbouwruimte. In verband met de door de provincie verlangde onderbouwing het volgende overzicht (tabel 2).

1 Nieuwbouwruijnte 2007 t/m 2019 volgens provinciale verordening		
nieuwbouw	1600	
vervanging	130	
uitbreiding	1470	
2 Verandering woningvoorraad volgens CBS		
2007	66	nieuwbouw
2008	134	nieuwbouw (waarvan 87 in fase 1 Oostergast)
2008	4	vervanging
2009	87	nieuwbouw (waarvan 62 in fase 1 Oostergast)
2010	59	nieuwbouw (waarvan 54 in fase 1 Oostergast)
2010	1	vervanging
3 Restant nieuwbouwruijnte 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 nieuwbouwruijnte 2011 t/m 2019 (=aantallen onder 3 minus die onder 4)		
nieuwbouw	1108	
vervanging	109	
uitbreiding	999	
6 Nieuwbouwruijnte vastgelegd in lopende planologische procedures		
nieuwbouw	34	bestemmingsplan 'Kernen Briitil en Zuidhorn'
vervanging	24	
uitbreiding	10	
7 Beschikbare nieuwbouwruijnte 2011 t/m 2019 (= aantallen 5 minus die onder 6)		
nieuwbouw	1074	benodigd voor Oostergast fase 1 en plandelen 2a, 2b en 2c:
vervanging	85	410 (uitbreiding: 409 / vervanging: 1)
uitbreiding	989	<i>Conclusie:</i> er is voldoende woningbouwruijnte beschikbaar

Tabel 2: Beschikbare nieuwbouwruijnte gemeente Zuidhorn, 2010 t/m 2019
(peildatum: 02-02-2012)

De *Omgevingsverordening-2009* noemt enkele woningsoorten die niet drukken op de beschikbare nieuwbouwruiimte. Het gaat daarbij om landgoederen, nieuwbouw ter vervanging van niet-zelfstandige woonruimte voor ouderen en gehandicapten voor dezelfde doelgroep, bedrijfswoningen of vrijkomende gebouwen in het buitengebied die in gebruik worden genomen. De aantallen die in tabel 2 worden genoemd, hebben geen betrekking op één of meerdere van deze soorten.

Binnen het bestemmingsplan wordt, onder voorwaarden, de mogelijkheid geboden om mantelzorg te verlenen. Eén van voorwaarden is dat er sprake moet blijven van één zelfstandig huishouden op een perceel. Daarmee is uitgesloten dat de planologische mogelijkheden voor mantelzorg een extra claim leggen op de beschikbare nieuwbouwruiimte.

3.1.3. Achterliggend beleidskader

- *Regiovisie Groningen-Assen 2008 - 2019*

In het samenwerkingsverband van de Regiovisie Groningen-Assen maken verschillende overheden onderling afspraken over zaken op het gebied van economische ontwikkeling, bereikbaarheid, natuurontwikkeling en woningbouw.

De gemeente Zuidhorn maakt deel uit van het samenwerkingsverband Groningen-Assen. Binnen het samenwerkingsverband 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 overheden verdeeld. Voor de provincie Groningen zijn deze afspraken vertaald in het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Op gemeentelijk niveau werken de afspraken door in een woonvisie. Zowel het POP als de woonvisie worden achtereenvolgens behandeld.

In regionaal verband worden de woningbouwafspraken regelmatig geëvalueerd.

Recentelijk hebben de gemeenten in het gebied van de Regiovisie afgesproken om de woningbouwprogrammering kwantitatief en kwalitatief regionaal af te stemmen, met een gezamenlijke inzet op maximale productie en differentiatie van het regionale aanbod. Hierover zijn afspraken gemaakt. De stuurgroep Regiovisie heeft op 18 april 2011 deze 10 afspraken ondertekend.

Om tijdig te kunnen inspelen op marktherstel worden in de 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 1.500 woningen (bruto) per jaar. Deze scenario's werken door in de uiteindelijke nieuwbouwruiimte. De capaciteit van het bestemmingsplan Oostergast fase 1, 2a, 2b en 2c past binnen de beschikbare nieuwbouwruiimte voor Zuidhorn.

- *Provinciaal Omgevingsplan (POP)* -

Ter uitvoering van POP is de *Omgevingsverordening Provincie Groningen* (2009) opgesteld.

Als uitwerking van deze verordening hebben Gedeputeerde Staten op 8 december 2009 het besluit "nieuwbouwruiimte" vastgesteld. De nieuwbouwruiimte die voor de gemeente Zuidhorn geldt, is verwerkt in tabel 2: beschikbare nieuwbouwruiimte gemeente Zuidhorn, 2010 t/m 2019.

- 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 is vastgesteld. De woonvisie voor Zuidhorn is in december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

Doelstellingen uit de woonvisie zijn onder andere:

- de woningvoorraad 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. De locatie is van doorslaggevend belang bij de vraag of appartementen aan het woningbestand moeten worden toegevoegd;
- 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:

- van het totaal aan woningen in het plangebied bestaat circa 16% uit sociale woningbouw. Dit is minder dan gestelde percentages in de doelstelling van de Woonvisie. Deze doelstelling heeft echter betrekking op de gehele woningvoorraad binnen de gemeente Zuidhorn. Als de Oostergast wordt verdisconteerd in het totaal, daalt het aandeel van de sociale woningbouw in de gehele voorraad van circa 23% naar circa 22%. Dit is met inachtneming van de lopende planologische voor het nieuwbouwproject "Zuiderzon". Het percentage van 22% ligt binnen de doelstelling uit de woonvisie;
- circa 19% van de vrije sectorwoningen bestaat uit particuliere kavels, ook wel vrije kavels genoemd. Daarmee wordt recht gedaan aan het uitgangspunt dat circa 20% van de vrije sectorwoningen uit particuliere kavels moet bestaan;
- de 22 appartementen liggen op circa 20 meter afstand van het woonzorgcentrum "Zonnehuis". Ze zijn levensloopgeschikt en de woningen hebben technische mogelijkheden om op afroep zorg te ontvangen. Dit maakt de locatie nabij het "Zonnehuis" logisch. Daarom maken de appartementen deel uit van het woningbestand;
- door ruimte te bieden voor zes appartementen in de oorspronkelijke boerderij aan de Rijksstraatweg 1 worden de ontwikkelingsmogelijkheid van de boerderij vergroot.

Dit vergroot op zijn beurt de kans dat de boerderij behouden blijft wat belangrijk is omdat zo de locatie van de oorspronkelijke boerderij in de toekomst herkenbaar blijft. Vanwege dit belang is het aanvaardbaar dat de mogelijkheid wordt geboden om de boerderij te benutten voor appartementen;

- woningen voor starters worden in het plangebied Oostergast thans uitdrukkelijk meegenomen in de vorm van een 23-tal kleinere woningen aan de westzijde van het plangebied. Een dergelijk aanbod beoogt te voorzien in de specifieke woonwensen voor kleine, veelal startende huishoudens op de woningmarkt;
- de ontwikkeling van de Oostergast is gekoppeld aan een herstructureringsplan. Met de bouw van het woonzorgcentrum "Zonnehuis" in de nieuwe woonwijk is een locatie in het dorpscentrum beschikbaar gekomen. Deze locatie wordt ingevuld met woningbouw (plan "Zuiderzon"). Deze invulling maakt deel uit van een, voor het dorp Zuidhorn, omvangrijke herstructureringsopgave die uit meerdere projecten bestaat.

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

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.

Binnen het plangebied worden in de periode 2010-2015 maximaal 247 woningen gebouwd. Met inachtneming van de restcapaciteit in onherroepelijke regelingen (89 nieuwbouw) en de capaciteit die is vastgelegd in lopende planologische procedures (81 nieuwbouw) past het aantal van 247 binnen de gestelde kwantitatieve woningbouwbehoefte. Het leidt namelijk tot een bouwstroom van maximaal 417 woningen.

In de woonvisie wordt de kwalitatieve woningbouwbehoefte bij trendmatige migratie vertaald in een gewenste woningverdeling in prijsklassen. De woningen in het plangebied zijn nog niet over de verschillende klassen verdeeld. Dit gebeurt pas als de woningen op de markt worden gezet. Daarbij wordt rekening gehouden met de gewenste woningverdeling uit de woonvisie.

Bovendien wordt de nieuwbouw gefaseerd gerealiseerd, om in de actuele situatie goed op de woningmarktsituatie te kunnen inspelen.

- Wet maatschappelijke ondersteuning -

In januari 2007 is de *Wet maatschappelijke ondersteuning* (Wmo) in werking getreden. De Wmo moet er voor zorgen dat zoveel mogelijk mensen zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Een ander uitgangspunt is dat mensen zoveel mogelijk voor zichzelf én voor anderen zorgen. In het verlengde hiervan is mantelzorgondersteuning een nieuwe wettelijke taak van de gemeente geworden.

Bij de ontwikkeling van de Oostergast wordt rekening gehouden met mantelzorg. Het bestemmingsplan biedt hier ruimte voor.

3. 2. Voorzieningen

Naast wonen wordt in dit bestemmingsplan ruimte geboden voor nieuwe accommodaties of voorzieningen. Daarover het volgende.

- oorspronkelijke boerderij -

In het plangebied ligt een agrarisch bedrijf op het perceel Rijksstraatweg 1. De agrarische bebouwing bestaat uit de oorspronkelijke boerderij en moderne bebouwing. In de nieuwe woonwijk blijft alleen de oorspronkelijke bebouwing bestaan. Als het gaat om toekomstige functies ervan wordt, naast wonen, ruimte geboden voor dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Bij herontwikkeling behoort vervangende nieuwbouw tot de mogelijkheden.

- brede school -

Voor het basisonderwijs is het gemeentelijk beleid gericht op de vorming van 'brede scholen'. Naast een concentratie van basisscholen wordt de brede school gezien als een netwerk voor kinderopvang, peuterspeelzalen en voorzieningen op het terrein van zorg, welzijn, sport en cultuur. Tussen betrokken organisaties en de gemeente Zuidhorn is daarvoor op 11 december 2008 een intentieverklaring getekend. In deze "intentieverklaring brede schoolontwikkeling Zuidhorn" is gekozen voor een brede school in de Oostergast. Voor de brede school is het volgende programma opgesteld:

- 21 groepen van gemiddeld 146 m²;
- één gymzaal van 455 m²;
- een buitenruimte van 2500 m²;
- buitenschoolse opvang en een peuterspeelzaal, bij elkaar 900 m²;
- 400 m² aan algemene ruimten en zorg;
- 1200 m² voor parkeren.

In totaal resulteert dit in een behoefte aan bebouwing voor ruim 7800 m² en 3700 m², oftewel ruim 1 ha.

De inzet is om de brede school in augustus 2014 in gebruik te nemen. Voordat het zover is, moet het programma nog worden vertaald in een schetsontwerp dat vervolgens moet uitmonden in een bouwplan en vervolgens een bouwaanvraag. Dit betekent dat de exacte uitwerking van de brede school nog niet vast staat. Het programma is daarom globaal in dit bestemmingsplan verwerkt.

De school is gepland in de noordwesthoek van het plangebied. Daar ligt, direct ten noorden van de ter plaatse aanwezige rotonde, een terrein van ruim 1 hectare. Binnen het plangebied is het een logische plek voor de brede school. Daarnaast wordt er gezorgd voor een goede bereikbaarheid vanuit de verschillende buurten van Zuidhorn. De locatie is namelijk helder begrensd en kan onafhankelijk van het ontwikkeltempo van de rest van de Oostergast worden ingevuld.

Omdat de planvorming van de brede school niet synchroon loopt met de rest van de woningbouwontwikkeling, is het een praktische locatie. Een potentieel knelpunt bij de ontwikkeling van de brede school is dat de school al in gebruik wordt genomen, voordat de N355 is verlegd. In die situatie ligt er eerst nog een provinciale weg tussen de school en het bestaande dorp. Volgens de planning van de provincie Groningen is de wegomlegging van de N355 in de tweede helft van 2014 een feit. Als deze planning wordt gehaald, doet het knelpunt zich maximaal circa vijf maanden voor. In algemene zin biedt een nabij gelegen rotonde voldoende mogelijkheden voor een veilige oversteek van de provinciale weg. Bij de planuitwerking van de brede school wordt een verkeersveilige toegang tot de school volledig en zorgvuldig uitgewerkt.

Daarnaast zijn bij de locatieafweging de milieuplanologische richtafstanden met het oog op de omliggende woonbebouwing van belang.

Voor een goede milieuplanologische inpassing geeft de brochure *Bedrijven en milieuzonering* (VNG,2009) richtlijnafstanden. Het gaat hier, zoals het woord al zegt, om richtafstanden die zijn ingegeven door een "goede ruimtelijke ordening". De afstanden gelden tussen enerzijds de mogelijk overlast gevende functie en anderzijds de uiterste grens tot waar binnen verblijfsruimtes voor een milieugevoelige functie kunnen worden gebouwd.

Voor functies die in een brede school worden ondergebracht (basisscholen, sociaal-culturele voorzieningen) wordt een richtlijnafstand van 30 m ten opzichte van milieugevoelige functies (als wonen) aangehouden. De afstanden gelden voor een bepaald omgevingstype: hier een rustige woonwijk.

Het zijn in het algemeen richtafstanden en géén harde afstandseisen. Dat betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

Bij de uitwerking van de bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van de brede school wordt in principe met de richtlijnafstanden rekening gehouden.

Het betreft hier zowel de bebouwing als het bijbehorende terrein. Zo moet bij het leggen van het bestemmingsvlak van de brede school rekening worden gehouden met schoolpleinen. Het parkeren wordt als normaal onderdeel van de openbare ruimte beschouwd.

Voor zover niet volledig aan de richtafstand kan worden voldaan, zullen maatregelen worden genomen:

- verschillende functies op maat bestemmen; uitwisselbaarheid wordt zo voorkomen;
- de milieuregelgeving (op grond van het *Activiteitenbesluit*) inzetten voor eventueel te treffen maatregelen;
- afscherpende maatregelen in het overdrachtsgebied (landschappelijke inpassing);
- zorgen voor een goede verkeersafwikkeling en parkeersituatie.

- tijdelijke school -

Vooruitlopend op de uiteindelijke brede school bevat dit bestemmingsplan de ruimte voor een tijdelijke basisschool en wel in het noordwestelijk deel van fase 1. Deze tijdelijke school zit in twee gebouwen die uiteindelijk bedoeld zijn als twee twee-onder-één-kap woningen. Als de gebouwen niet meer als school worden gebruikt, worden ze als woning verkocht.

Het bestaande schoolplein wordt op dat moment herverkaveld voor woningbouw. In totaal komen in de eindsituatie op de locatie van de tijdelijke school drie twee-onder-één-kap woningen en drie vrijstaande woningen.

- zorgvoorzieningen -

Voor zorgvoorzieningen wordt gewezen op het woonzorgcentrum "Zonnehuis" dat in het zuidelijk deel van het plangebied is gebouwd. Daar wordt ruimte geboden voor:

- 142 groepswoningen;
- 87 (niet-zelfstandige) appartementen;
- 64 zelfstandige appartementen (zorggerelateerd);
- behandelcentrum;
- een zorg- en welzijnsgebouw;
- kantoorruimten;
- een zuurstoftank.

- dierenweide -

In het zuidelijk deel van fase 1 wordt ruimte geboden voor een dierenweide. Het gaat om een deel van de groenzone tussen het woonzorgcentrum Zonnehuis en de spoorlijn. Naast een terrein waar dieren kunnen rondlopen wordt de mogelijkheid geboden voor een bescheiden gebouw en een mestopslag.

- speelvoorzieningen -

De gemeente Zuidhorn heeft geen apart beleid voor speelvoorzieningen. Dit betekent echter niet dat er in de Oostergast geen rekening wordt gehouden met deze voorzieningen. Voldoende buitenspeelruimte voor kinderen moet aanwezig zijn. De NUSO, de landelijke organisatie voor speeltuinwerk en jeugdrecreatie en het Nationaal Jeugdfonds "Jantje Beton", adviseert om in woongebieden in het algemeen 300 m² per hectare aan buitenspeelruimte in te richten. Dit is 3% van de totale oppervlakte van een woongebied.

Het plangebied is circa 33 hectare groot. Hiervan is circa 3,5 hectare ingericht als groenvoorziening, wat ongeveer 10% is van de totale oppervlakte van een woongebied. Een zeer groot deel van de groenvoorziening is geschikt om in te spelen. Op een drie aantal plaatsen zijn in overleg met de bewoners speelvoorzieningen aangelegd. Daarmee wordt binnen het plangebied ruimschoots voldaan aan de norm van het Nationaal Jeugdfonds "Jantje Beton".

- 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*).

- geen ruimte voor bed-and-breakfast -

Voor bed-and-breakfastaccommodaties is in 2009 gemeentelijk beleid vastgesteld (*beleidsnota bed-and-breakfast logies aan huis*).

Het beleid geeft een kader waarbinnen met behulp van een toestemming aan de vestiging van een accommodatie kan worden meegewerkt.

Om praktische redenen is gekozen om dit kader niet op te nemen in dit bestemmingsplan.

Er bestaat een landelijk geldende lijst van projecten (de zogenaamde "kruimellijst") waarvoor een omgevingsvergunning kan worden afgegeven als deze projecten in strijd zijn met een bestemmingsplan, zoals in dit geval een bed-and-breakfast accommodatie. Het gaat daarbij om functiewijzigingen tot 1500 m² vloeroppervlak met in pandige verbouwingen zonder dat het aantal woningen toeneemt.

De genoemde kruimellijst maakt een specifieke regeling in een bestemmingsplan overbodig. Daar komt bij dat het bed-and-breakfast beleid ruimte biedt voor evaluatie en beleidswijzigingen. Bij een eventuele beleidswijziging in de toekomst zou een regeling in een bestaand bestemmingsplan gedateerd worden; iets wat onwenselijk is. Dit terwijl op grond van de "kruimellijst" altijd een actuele afweging gemaakt kan worden die recht doet aan de, dan geldende, meest recente beleidswijziging. Vanuit dit praktische perspectief wordt er in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen voor bed-and-breakfast accommodaties.

- geen ruimte voor centrumvoorzieningen -

Voor winkelvoorzieningen is het beleid gericht op een concentratie in het centrumgebied van Zuidhorn. De Oostergast valt buiten dit gebied. In dit bestemmingsplan wordt daarom geen ruimte geboden voor winkelvoorzieningen of overige centrumvoorzieningen.

4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

Het vorige hoofdstuk omvatte de verschillende programmaonderdelen. Waar deze onderdelen in het plangebied een plaats krijgen, hoe ze zich tot elkaar verhouden en op welke wijze ze functioneren staat in dit hoofdstuk.

Ruimtelijke en functionele uitgangspunten gelden voor verschillende schaalniveau's. Bij de start van de planvorming geven ze kaders op hoofdlijnen en zetten ze de contouren van het plangebied vast. Aan het eind van de planvorming geven ze richting aan beslissingen op straat- en kavelniveau.

Dit hoofdstuk volgt de bovengenoemde lijn door eerst de stedenbouwkundige hoofdopzet te bespreken om pas daarna de stedenbouwkundige uitwerking te benoemen. Het hoofdstuk wordt afgerond met een korte doorkijk naar de gewenste architectuur.

4. 1. Stedenbouwkundige hoofdopzet

De hoofdlijnen voor de gehele wijk Oostergast zijn vastgelegd in *Structuurschets Zuidhorn Oostrand* (2004). Deze schets is op 13 maart 2006 door de gemeenteraad vastgesteld.

De ontwikkeling van woonwijk is gekoppeld aan de wegomlegging van de N355 en de verbreding van het Van Starckenborghkanaal. Deze ontwikkelingen zijn in 2004 betrokken bij de visievorming in de structuurschets en worden volledigheidshalve ook kort beschreven.

4.1.1. Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn gebruikt bij het opstellen van de structuurschets:

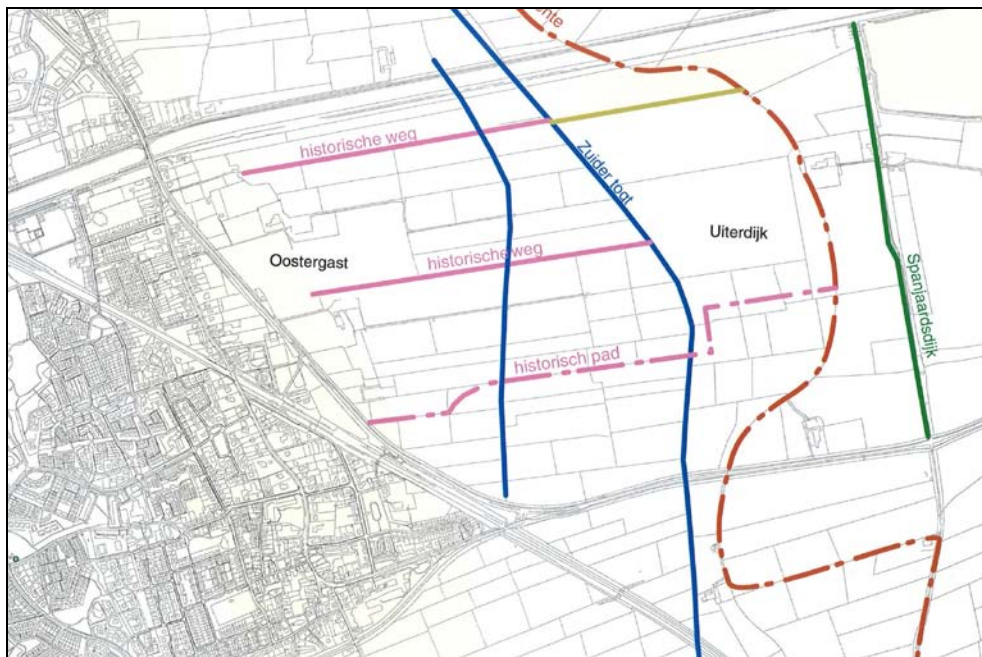
- de groenstructuur van het dorp wordt via een onderdoorgang van het spoor in de nieuwe wijk doorgezet;
- de lijnen in het bestaande landschap vormen de basis voor de ligging van de ontsluiting;
- de landschappelijke kenmerken, zoals de ligging van sloten en kavels, worden als basis gebruikt voor de nieuwe wijk;
- binnen de Oostergast worden doorzichten op het open landschap vrijgehouden;
- de lijn van de historische Oostergast, met de voormalige reeks boerderijen, wordt als drager van de wijk gebruikt;

Daarop de volgende toelichting:

De historische structuur van de gast, waarop Zuidhorn is ontstaan, is overwegend noord-zuid gericht, terwijl ter onderscheid de verkaveling in het nieuwe plan Oostergast overwegend west-oost is gericht. De provincie vindt deze insteek goed gekozen, omdat daarmee de eigenheid van het oorspronkelijke nederzetting ten opzichte van de nabij geprojecteerde planmatige uitbreiding goed zichtbaar blijft.

- de woonwijk krijgt een 'adres' aan het Van Starckenborghkanaal en aan de N355;
- de nieuwe route van de N355 (Rijksstraatweg) volgt de historische Zuidhorner Zuidertocht.

In figuur 6 zijn de historische landschapslijnen weergegeven. De rode stip-pellijn is, voor de goede orde, een oude gemeentegrens.



Figuur 6. Historische landschapslijnen in plangebied Oostergast

4.1.2. Vertaling van de uitgangspunten

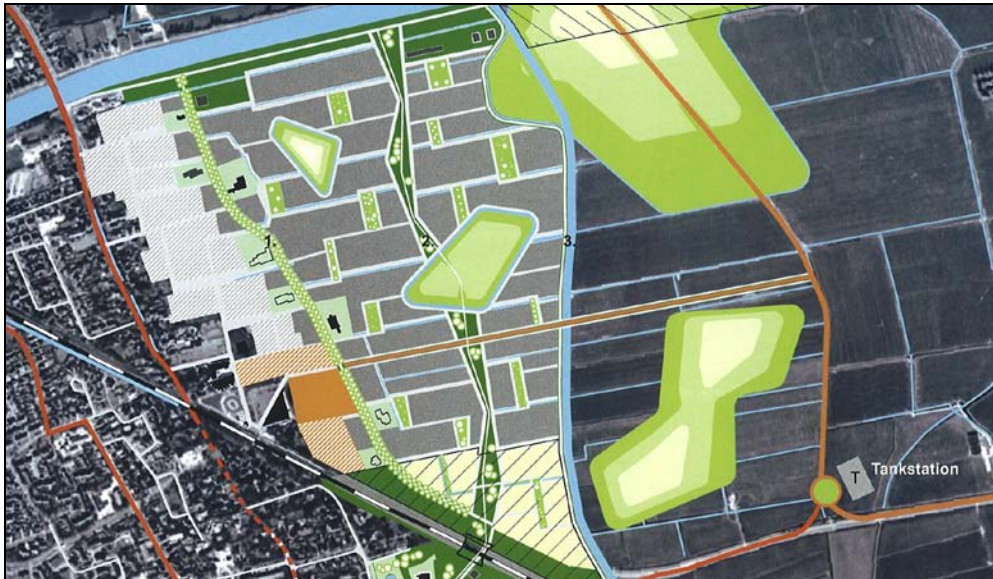
De genoemde uitgangspunten zijn vertaald in de *Structuurschets Zuidhorn-Oostrand*. Een fragment daarvan is weergegeven in figuur 7.

Tussen 2004 en nu zijn sommige inzichten gewijzigd. Waar deze betrekking hebben op de structuurschets, zijn ze in deze paragraaf expliciet als wijziging benoemd.

- groen en water -

Van zuid naar noord loopt een groenzone dwars door de hele woonwijk. Deze zone wordt aangeduid als de dorpsweide en vormt de doorzetting van de bestaande groenstructuur in het dorp. De ligging en de maatvoering van de weide geldt als een hard gegeven bij de verdere planuitwerking.

Over de wijk verspreid liggen verschillende hofjes. De wijze waarop ze in de structuurschets zijn ingetekend, is indicatief. De exacte ligging en maatvoering van de hofjes wordt bepaald bij de verdere planuitwerking.



Figuur 7. Structuurschets Zuidhorn Oostrand 2004

Watergangen in de wijk liggen, waar mogelijk, in het verlengde van watergangen in het aangrenzende buitengebied. De oostgrens van de woonwijk bestaat uit een watergang die de loop van een historische watergang volgt. Binnen de woonwijk wordt bij de verdere planontwikkeling (buiten dit bestemmingsplan) ruimte geboden voor een grondberging. Gelet op de iets beperktere behoefte wordt voor het overige geen rekening gehouden met de aanleg van gronddepots in de wijk Oostergast.

- *verkeer* -

Net als dorpsweide hebben de hoofdstraten in de Oostergast een noord-zuid oriëntatie. Het gaat om de straten langs de dorpsweide, de straat aan de oostgrens van het plan en die aan de westkant van fase 2 van de Oostergast. Door hun oriëntatie zijn het parallellen op de 'gastenstructuur', de interne en historische hoofdontsluiting van Zuidhorn.

De woonstraten binnen de wijken zijn overwegend oost-west georiënteerd. Samen met de gekozen ligging van de watergangen legt dit de basis voor een verkaveling die aansluit op de landschappelijke verkaveling. Door wegen te koppelen aan watergangen ontstaan aan randen van het plan plekken met zicht op het landschap.

De *Structuurschets Oostrand* suggereerde in het verlengde van de dorpsweide in zuidelijke richting, onder het spoor door, een autoverbinding met het dorpscentrum. Bij vaststelling van de schets is echter besloten dat hier enkel een verbinding voor langzaam verkeer komt.

Ten opzichte van de omgeving zal de gehele Oostergast tenminste drie ontsluitingen kennen. De eerste ligt in het zuiden van de woonwijk waar een directe aansluiting is op de Fanerweg. Richting het oosten wordt aangetaakt op de, toekomstige, nieuwe omgelegde N355.

Tot slot zal in westelijke richting een aansluiting op De Gast worden gemaakt.

- *woningbouw* -

Richting het Van Starckenborghkanaal en het buitengebied komen hoofdzakelijk voorkanten van woningen. Op deze manier wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt dat de Oostergast een 'adres' moet krijgen aan het kanaal en de nieuwe N355.

In de *Structuurschets Oostrand* beslaat het woonzorgcentrum (WZC) de gehele zuidelijke punt van de Oostergast. Om het tempo van de woningbouw niet afhankelijk te maken van de bouw van het WZC is ervoor gekozen om dit woonzorgcentrum aan de westkant van de dorpsweide te bouwen. Door deze keuze kon bij de start van fase 1 aan de oostkant van de weide meteen met de woningbouw worden begonnen.

De oorspronkelijke bebouwing van de agrarische bedrijven wordt opgenomen in de nieuwe woonwijk en krijgt functies die bij een woonwijk passen.

- *wegomlegging N355* -

In de *Structuurschets Oostrand Zuidhorn* is de keuze vastgelegd om de nieuwe N355 langs de Zuidhorner Zuidertocht te leggen. (Deze watergang is op de tekening aangeduid met zijn historische naam "Zuider togt"). In de schets gaat de nieuwe weg nog ten noorden van het Van Starckenborghkanaal richting het noorden rechtdoor met als doel om met een boog om Noordhorn heen te gaan.

Provinciale Staten hebben bij de tracékeuze voor de wegomlegging (23 april 2008) besloten om de nieuwe N355 niet met een boog om Noordhorn te leggen. In plaats daarvan is gekozen voor een variant met een tunnel (4A-III). In deze gekozen variant buigt de weg even ten noorden van het Van Starckenborghkanaal naar het westen af om via een tunnelbak in Noordhorn weer aansluiting te krijgen op het oorspronkelijke tracé van de N355.

Voor deze variant is op 29 september 2010 een ontwerp-provinciaal inpassingsplan ter inzage gelegd. Inmiddels is de vaststellingsprocedure van dit inpassingsplan afgesloten met de vaststelling door Provinciale Staten bij besluit van 9 maart 2011.

- *grondbergingen* -

In de *Structuurschets Oostrand* is van het zuidoosten naar het noordwesten rekening gehouden met drie grondbergingen. De bergingen waren bedoeld voor de grond die vrijkomt met de verbreding van het Van Starckenborghkanaal. In het eindbeeld kregen deze bergingen een recreatieve invulling passend bij de nieuw te ontwikkelen woonwijk.



Figuur 8. Zicht op het landschap via Poolsterstraat en Polluxstraat

De provincie Groningen heeft besloten om de drie genoemde bergingen niet te gebruiken als de eindbestemming van de grond die met de verbreding van het Van Starckenborghkanaal vrijkomt. Dit gegeven heeft geleid tot de volgende wijzigingen in de uitgangspunten:

- de grootste, buiten de woonwijk gelegen, berging wordt in het geheel niet aangelegd;
- de middelste blijft als groenvoorziening bestaan, maar wordt circa 30 procent kleiner in omvang;
- de kleinste blijft voor wat betreft de vorm bestaan, maar wordt benut als waterberging.

Deze wijzigingen gelden als uitgangspunt bij de verdere planuitwerking van de Oostergast.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat binnen de Oostergast één grondberging blijft bestaan als locatie waar daadwerkelijk grond uit het Van Starckenborghkanaal naar toe gaat. Dit is de berging die in de noordoostelijke hoek van de Oostergast ligt. De noodzakelijke grondbergingen liggen verder buiten het plangebied Oostergast; deze zijn meegenomen in het plan voor de wegomlegging N355. De gemeenteraad heeft op 5 oktober 2010 een projectbesluit vastgesteld waarin de aanleg mogelijk wordt gemaakt.

Resumerend: de aanvankelijke reservering voor grondbergingen is beperkt tot die ter weerszijden van het kanaal (buiten de Oostergast) en tot een berging in het noordoosten van de Oostergast (in de vervolgfase). De aanvankelijk reservering voor een grondberging in plandeel 2A/2B blijft achterwege; het gebied wordt benut voor groen.

4. 2. Stedenbouwkundige uitwerking

Het plangebied omvat fase 1 en een deel van fase 2. Fase 1 is grotendeels al gerealiseerd, waardoor dit bestemmingsplan voor fase 1 hoofdzakelijk de bestaande situatie bestemt en de afronding van deze fase mogelijk maakt. Fase 1 wordt als eerste besproken. Vervolgens komen de gehele tweede fase en de plandelen 2a, 2b en 2c aan bod. Deze paragraaf wordt afgesloten met een aantal tijdelijke zaken die samenhangen met de planning van de wegomlegging van de N355.

4.2.1. Fase 1

Voor de uitwerking van fase 1 is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan gemaakt, dat in 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. De stedenbouwkundige uitwerking die hier wordt beschreven, spitst zich toe op de onderdelen groen- en water, verkeer en woningbouw. Voor fase 1 is het groenplan opgesteld, dat in onderstaande figuur 9 is weergegeven.



Figuur 9. Groenplan (Bron: gemeente Zuidhorn)

Het groenplan kent de volgende hoofdpunten:

- langs de weg die de lijn van de oude Oostergast volgt, worden bomen van de 1^e orde geplant;

- in de dorpsweide en in de zone langs het spoor komen bomen van de 1^e en de 2^e orde;
- in de hofjes en de woonstraten komen bomen van de 2^e orde;
- langs de Oostervaart die het plangebied aan de oostkant begrensd worden bomen van de 3^e orde geplant.

Langs de hele Oostervaart worden knotwilgen geplant om aan te sluiten bij het landschap.

In de hofjes en de woonstraten komen Krentebomen, Pluimessen, Sierkersen en Sierappels. Dit zijn soorten die niet allemaal op hetzelfde moment bloeien en bladeren verliezen waardoor herfst en lente als het ware worden verlengd. Om de variëteit te vergroten, worden de bomen door elkaar en alternerend geplant. Alleen voor de woonstraten geldt dit niet voor om overlast te verminderen.

Op de noordoostelijke grondberging wordt bij de verdere planontwikkeling de mogelijkheid geboden om een bijzonder woonmilieu te maken in combinatie met een recreatieve functie. Ook dit is een wijziging van het oorspronkelijke uitgangspunt van de structuurschets.

In de dorpsweide worden solitaire bomen geplant zoals de Papiermoerbij en een Kaukasische vleugelnoot, Amberboom en Tulpeboom. Deze bomen zijn geen alledaagse verschijning en voegen daardoor kwaliteit toe.

Langs de westrand van het plangebied ligt de Atlasstraat. Deze weg markeert de oude lijn van de Oostergast. Aan weerszijden van de straat worden Eiken geplant. Op deze manier wordt aangesloten bij het karakter van De Gast in het centrum van Zuidhorn.

Het groen tussen fase 1 en het spoor vormt het overgangsgebied tussen de nieuwe wijk en het bestaande dorp. In deze zone ligt een hogedrukaardgasleiding, een dierenweide en een parkeerplaats.

De dorpsweide sluit aan op een bestaande groenzone in het dorp en in de Oostergast. Om deze koppeling ten benadrukken, is de spoorwagendoorgang circa 45 meter breed gemaakt, waardoor de dorpsweide ononderbroken doorloopt richting het dorpscentrum.

In de dorpsweide is een kunstwerk geplaatst met de naam Sterrenspoor. Het ontwerp ervan staat hieronder afgebeeld (figuur 10).



Figuur 10. Sterrenspoor Observatorium Zuidhorn, M. Blok en B. Lugthart, 2009

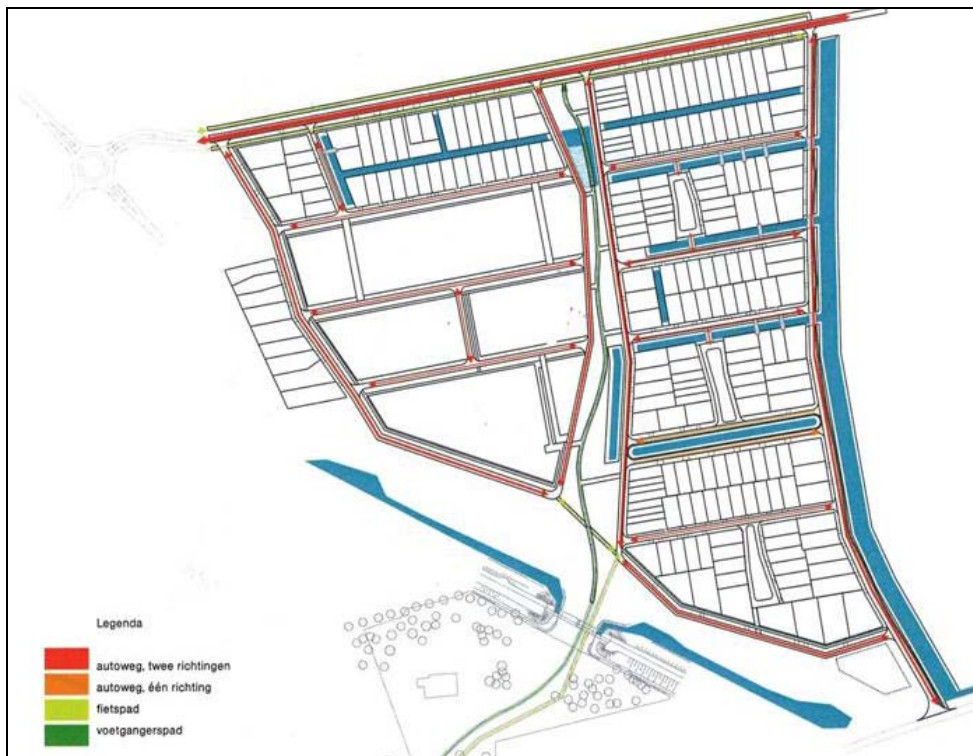
Het kunstwerk "Sterrenspoor" is ontworpen voor de nieuwe woonwijk Oostergast. Alle straten in de wijk zijn vernoemd naar sterren die vanuit Zuidhorn aan de noordelijke sterrenhemel te zien zijn. Het kunstwerk Sterrenspoor maakt – als observatorium – de plaats van deze sterren aan de hemel zichtbaar. Aan beide uiteinden van de groene as, die de wijk van noord naar zuid doorsnijdt, staan twee realistisch geboetseerde mensfiguren die wijzen naar de hemel boven hen. Ze staan op hoge zuilen scherp afgetekend tegen de lucht.

Als men over het voetpad wandelt van de ene naar de andere sculptuur, passeert men een spoor van merktekens die in het pad zijn aangebracht. Op elk van deze merktekens staat de naam van één van de sterren waar de straten van de wijk naar zijn vernoemd en de tijdstippen waarop men de ster aan de hemel kan zien. Staande op zo'n merkteken ziet men dan de mensfiguren precies één van de sterren aan wijzen, waar de straten naar zijn vernoemd. Zo zullen alle 16 sterren van de straatnamen hun eigen merkteken hebben. De poolster is de enige ster die de beide figuren het hele jaar door aan zullen wijzen, omdat deze ster niet van plaats verandert.

Bron: M. Blok en B. Lugthart, 2009

Fase 1 kent vijf ontsluitingen voor autoverkeer. Vier daarvan liggen aan de noordzijde van het plangebied. De vijfde ligt aan de zuidkant. Zie ook figuur 11. De dorpsweide wordt niet doorsneden door wegen voor autoverkeer.

Door de dorpsweide loopt een voetpad in zuidelijke richting, via een spoorwegonderdoorgang, naar het dorpscentrum. Via dezelfde onderdoorgang is een fietsverbinding aangelegd.



Figuur 11. Verkeersstructuur fase 1 (Beeldkwaliteitsplan, De Zwarte Hond, Rotterdam, 2006/2007)

Voor de Oostergast geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Per woning moeten twee parkeerplaatsen op de kavel gerealiseerd te worden. De parkeerdruk op de openbare ruimte is hierdoor beperkt tot 0,3 per woning. Parkeren in de openbare ruimte gebeurt in de bermen langs de wegen met toepassing van grasbetonstenen.

Voor het woonzorgcentrum worden parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Op het eigen terrein van het nieuwe Zonnehuis er ruimte voor 95 parkeerplaatsen. De overige parkeerbehoefte wordt in de groenzone tussen het spoor en de Oostergast opgelost.

Wat betreft de verdeling van de woningtypen zijn in fase 1 de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- aan de oostgrens komen hoofdzakelijk vrijstaande woningen;
- langs de dorpsweide komen overwegend rijwoningen en twee-onder-één-kap en rijwoningen;
- in woonstraten komen overwegend twee-onder-één-kap woningen.

Voor extra diversiteit gelden de volgende uitgangspunten:

- woningen staan verschillend op de kavel;
- kavelafmetingen variëren;
- woningen met hoge en lage goot wisselen elkaar af.

4.2.2. Totaal fase 2 en plandelen 2a, 2b, 2c

Voor een goed begrip van de stedenbouwkundige uitwerking van de plandelen 2a, 2b en 2c is inzicht vereist in de uitwerking van de gehele tweede fase. Voor fase 2 is de volgende stedenbouwkundige structuur opgesteld (figuur 12).

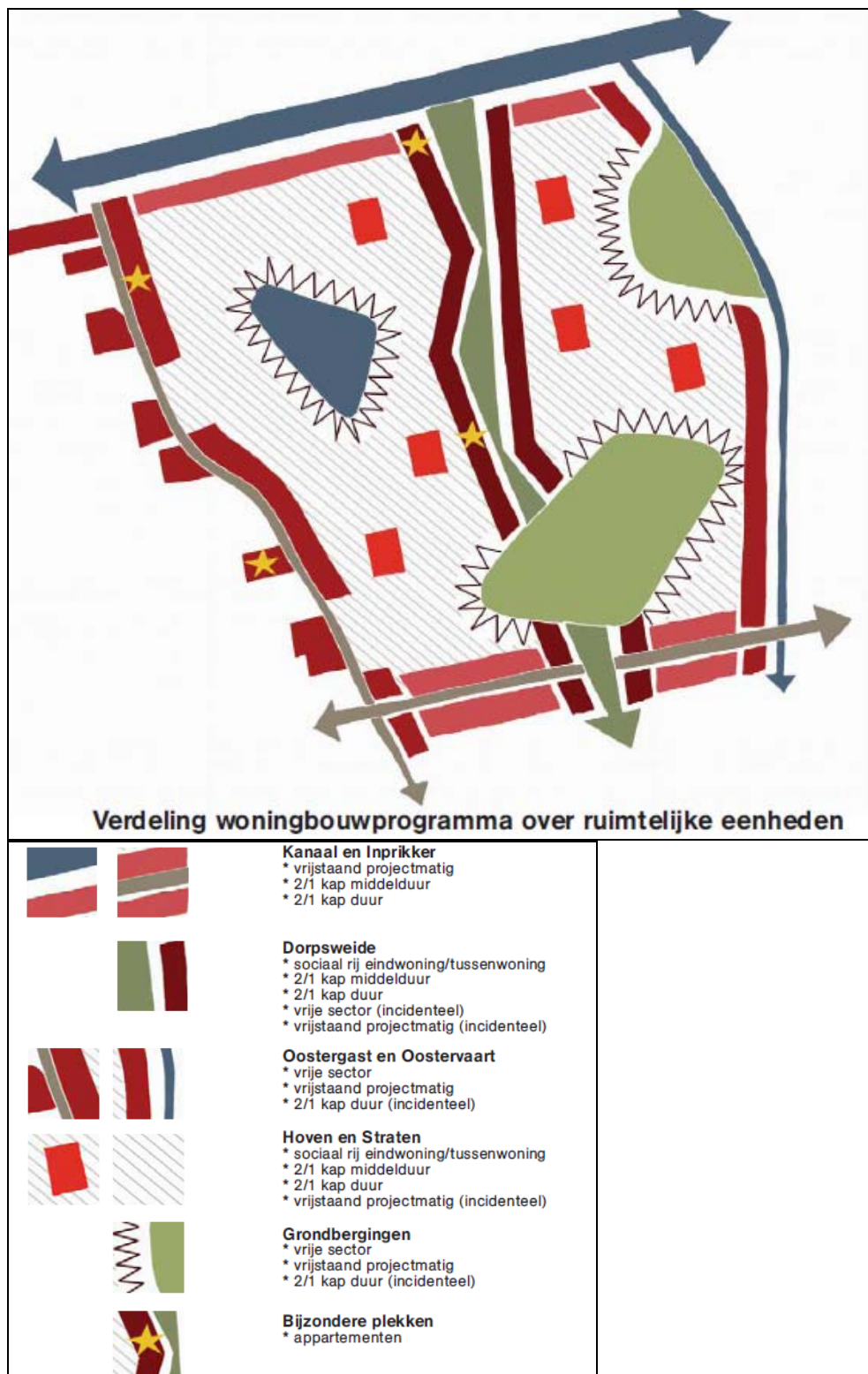


Figuur 12. Stedenbouwkundige structuur totaal fase 2 (bron: Oostergast, Stedenbouwkundig plan fase 2, De Zwarte Hond, Groningen, november 2009)

De stedenbouwkundige structuur is geen eindplaatje. Het bevat nadere uitgangspunten voor verdere planuitwerking. Deze zijn:

- door de tweede fase komen voetpaden die het mogelijk maken om een rondje door de wijk te lopen. De paden worden zodanig gekozen dat het rondje de voormalige grondbergingen aandoet. Zodoende worden deze gebieden onderdeel van de gehele wijk en niet alleen van de mensen die er omheen wonen;
- waterwegen worden zoveel mogelijk gekoppeld aan straten en openbaar groen;
- te lange wege rechte wege worden voorkomen door asverleggingen. Deze knikken in de weg voorkomen dat er te hard gereden wordt, wat de verkeersveiligheid ten goede komt;
- de twee oorspronkelijke boerderijen worden in het plangebied opgenomen. De meest zuidelijke boerderij heeft een boomgaard die eveneens in het plan wordt opgenomen.

Voor de verschillende woningtypen is de volgende verdeling gemaakt (figuur 13):



Figuur 13. Verdeling woningbouwprogramma over ruimtelijke eenheden (bron: Oostergast, Stedenbouwkundig plan fase 2, De Zwarte Hond, Groningen, november 2009)

De verdeling bevat op hoofdlijnen de volgende uitgangspunten voor een verdere planuitwerking:

- rond de grotere groengebieden komen overwegend vrijstaande woningen;
- langs de weg die fase 2 aan de westzijde begrenst, komen overwegend vrijstaande woningen op relatief grote kavels. Langs de dorpsweide komen overwegend twee-onder-één-kap en rijwoningen;
- op specifieke plekken wordt ruimte geboden voor appartementencomplexen. Deze locaties moeten bij de verdere planuitwerking op voorhand worden vastgelegd en uitgewerkt. Als er geen appartementen komen, moet de uitwerking zodanig zijn, dat de locaties ook herverkaveld kunnen worden voor grondgebonden woningen.

De uitgangspunten voor extra diversiteit die bij de ontwikkeling van fase 1 zijn, gebruikt worden ook bij fase 2 toegepast.

De structuurschets voor de Oostrand, de stedenbouwkundige structuur en de verdeling van de verschillende woningtypen leiden met elkaar tot de volgende proefverkaveling:



Figuur 14. Proefverkaveling totaal fase 2

Na de afronding van de proefverkaveling, bleek dat het grote groene gebied in het midden van het plan niet meer als grondberging gebruikt gaat worden. Dit zorgde voor een nieuwe ontwerpogave die uitgewerkt moest worden voordat een verkaveling voor 2a, 2b en 2c kon worden gemaakt.



Figuur 15. Ontwerpogave verkleining locatie voormalige grondberging

Naast het al eerder genoemde uitgangspunt dat de grondberging met maximaal 30% verkleind mag worden zijn aan de ontwerpogave van de verkleining de volgende randvoorwaarden gesteld:

- de locatie moet groter blijven dan degene die in de noordwesthoek van het plangebied ligt;
- de locatie moet gekoppeld blijven aan de dorpsweide;
- bestaande knelpunten uit de proefverkaveling moeten worden opgelost.

De genoemde knelpunten hebben betrekking op de kavels die grenzen aan de noord- en de westkant van de berging. De eerstgenoemde hebben achtererven die naar de openbare ruimte zijn gericht. Dit kan, in relatie tot het vergunningsvrije bouwen, verrommeling in de hand werken. De laatstgenoemde kavels zijn ondiepe kavels, wat de verkoopbaarheid kan bemoeilijken.

De verkleining van de grondberging heeft geleid tot de volgende aangepaste proefverkaveling (figuur 16) waarin de bovengenoemde uitgangspunten zijn verwerkt:



Figuur 16. Proefverkaveling totaal fase 2 met verkleinde grondberging

Op de aangepaste proefverkaveling is de begrenzing van plandelen 2a, 2b en 2c aangeduid (met een paarse lijn). De rest van fase 2 is op de tekening 2d genoemd en zal in de toekomst in verschillende delen worden ontwikkeld.

Naast de verkleining van de grondberging zijn in de aangepaste verkaveling de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- het hofje is in westelijke richting verschoven;
- er zijn in fase 2a rijwoningen toegevoegd;
- er heeft een herschikking van kavels plaatsgevonden.

Door de verschuiving van het hofje, wordt een gebied verkleind dat niet op korte termijn uitgeefbaar is. Dit gebied bestaat uit een rij van kavels die in de noordwestelijke hoek van het plangebied liggen. De toegangsweg naar deze kavels, zoals die in het stedenbouwkundig plan is opgenomen, behoort namelijk niet tot de gronden die voor de ontwikkeling van plandelen 2a, 2b en 2c verworven zijn. Door het hofje zoveel mogelijk in westelijke richting te verschuiven, ontstaat oostelijk van het hofje meer ruimte om op korte termijn grond uit te geven. Het aantal rijwoningen in plandeel 2a is van zeven toegenomen tot veertien. Het gevolg hiervan is dat in het openbaar gebied meer ruimte gevonden moet worden voor parkeren. Deze ruimte is gevonden door een watergang te dempen.

De verkleining van de grondberging bood ruimte om een aantal knelpunten. Op sommige plekken zijn kavels ruimer gemaakt. Op andere plekken zijn twee-onder-één-kap woningen vervangen door vrijstaande woningen om meer afwisseling in het straatbeeld te krijgen.

Voor plandelen 2a, 2b en 2c moet nog een groenplan worden opgesteld. De uitgangspunten van het groenplan van fase 1 zullen aan de basis staan van het plan voor de plandelen 2a, 2b en 2c.

4.2.3. Tijdelijke situatie

Deelplannen 2a en 2b kunnen bij de start van de ontwikkeling waarschijnlijk nog niet in hun geheel gebouwd worden. Zolang de wegomlegging van de N355 nog geen feit is, maakt de inprikker tussen fase 1 en fase 2 nog deel uit van het provinciale wegennet. De verkeerscapaciteit en het bijbehorend geluidsniveau van de inprikker zijn zodanig, dat het bebouwen van de zone direct grenzend aan de inprikker niet mogelijk is. Naast delen van 2a en 2b geldt dit ook voor het noordelijke deel van fase 1.

De zone langs de inprikker biedt tot het moment dat de wegomlegging van de N355 een feit is, plaats aan een tijdelijke geluidswal. De geluidswallen langs de inprikker hebben als gevolg dat 36 woningen in fase 1 en 30 woningen in fase 2 pas gebouwd kunnen worden als de tijdelijke voorzieningen komen te vervallen en de nieuwe provinciale weg is aangelegd.

4. 3. Architectuur

Bij de ontwikkeling van de nieuwe uitbreidingswijk De Oostergast is de inzet om een kwaliteit te maken die vergelijkbaar is met een dorp dat organisch gegroeid is. Het feit dat de Oostergast in een relatief kort tijdsbestek grotendeels projectmatig wordt ontwikkeld, hoeft hiervoor geen belemmering te zijn.

Om de gewenste kwaliteit te bereiken wordt ingezet op:

- een gevarieerd programma;
- verschillen in kavelafmetingen;
- wisselende plekken van woningen op de kavel;
- wisselingen in woningen met een hoge of lage goot.

Deze punten zijn in de vorige paragrafen en het vorige hoofdstuk al aan bod gekomen. Voor wat betreft de architectuur worden daar de volgende punten aan toegevoegd aangaande de gewenste kwaliteit:

- variatie in nokrichtingen;
- een maximum van het aantal woningen van eenzelfde type of van een architect dat naast elkaar mag worden gebouwd.

Voor deelplan 2a worden de projectmatige woningen door vier architecten ontworpen. Twee daarvan hebben ook woningen in fase 1 ontworpen.

Dit is om de continuïteit te waarborgen. De overige twee zijn nieuw. Dit is om te zorgen voor variëteit. Voor deelplan 2b wordt eenzelfde slag gemaakt.

Voor alle bebouwing geldt dat deze in vorm en kleur moet aansluiten bij de architectuur van het oude dorp zonder historiserend te zijn. Dit vraagt niet het kopiëren van oude voorbeelden of het maken van retro- of jaren-30 architectuur, maar vraagt een eigentijdse moderne architectuur die in kleur en vorm aansluit bij de architectuur van het oude dorp.

Wat de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen betreft, worden voor de onderwerpen "daken", "deuren en kozijnen" en "gevels" specifieke welstandseisen gesteld. De onderwerpen worden achtereenvolgens behandeld.

Te stellen welstandseisen aan woningen:

- *daken* -

Daken bestaan uit keramische dakpannen in een antraciet tint. Hoog-verglaasde pannen worden niet toegepast. Mat-verglaasde pannen behoren tot de mogelijkheid. Voor de dakranden geldt dat deze minimaal zijn vormgegeven en bestaan uit kleuren die ook voor deuren en kozijnen zijn gebruikt.

- *deuren en kozijnen* -

Deuren en kozijnen zijn van hout of aluminium en zijn blank gelakt of hebben terughoudende kleuren, zoals grijs, wit, donkerblauw of donkergroen. De basisvorm van de kozijnen is rechthoekig. De kozijnen hebben geen roedeverdeling. Bij toepassing van kunststofkozijnen zal de profielmaat overeen moeten komen met vergelijkbare houten of aluminium kozijnen.

- *gevels* -

Gevels bestaan uit metselwerk in een genuanceerde vormbaksteen in oranje-, rood- en bruintinten. Per architectonische eenheid wordt altijd één type steen (of één mix van stenen) toegepast. Hierbij geldt dat een twee-onder-één-kap woning wordt beschouwd als één architectonische eenheid.

Naast woningen staan er nog andere gebouwen in het plangebied. Het gaat om een voormalige boerderij en een toekomstige brede school in deelplan 2a en het woonzorgcentrum in fase 1.

Het woonzorgcentrum is in samenhang met fase 1 ontworpen. Op sommige plekken is in het ontwerp aansluiting gezocht bij nabijgelegen woonbebouwing. Op andere plekken, zoals langs de dorpsweide, zijn hoogteaccenten aangebracht.

Voor de locatie van de brede school in deelplan 2c zijn nog geen architectonische randvoorwaarden opgesteld. Dit komt omdat voor het gebouw nog een definitief programma van eisen moet worden opgesteld. Hetzelfde geldt voor de voormalige boerderij die ofwel wordt verbouwd, dan wel door nieuwbouw wordt vervangen.

Voor het gebouw staat op voorhand echter wel vast dat de eindsituatie zodanig moet zijn dat de oorspronkelijke functie van de boerderij nog herkenbaar moet zijn opdat het landschap leesbaar blijft.

4. 4. Duurzaam bouwen 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 wil streven naar een zongeerichte verkaveling van minimaal 75%. Daarnaast heeft de gemeenteraad van Zuidhorn voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Oostergast besloten in te zetten op een EPC van 0,5.

De gemeente Zuidhorn 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.

De bovenstaande aspecten gelden als uitgangspunt bij de uitwerking van de Oostergast. Voor het woonzorgcentrum is in het ontwerp al veel aandacht aan de principes van duurzaamheid besteed. Zo worden de gebouwen door middel van een zogenaamd open bronnensysteem in combinatie met warmtepompen verwarmd. Verder wordt met zonnecollectoren energie opgewekt.

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.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortbescherming.

5.1.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere status: het behoort niet tot de Ecologische Hoofdstructuur en is evenmin gelegen binnen een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn gaat overigens naast de directe bescherming ook uit van een zogenaamde externe werking; ook ontwikkelingen die plaatsvinden in aangrenzende of nabijgelegen gebieden moeten worden getoetst op hun mogelijke gevolgen voor het beschermde gebied en de daar voorkomende beschermde vogelsoorten. Een aantal gebieden, zoals de Polder de Kaleweg en de Grootegastermolenpolder, zijn belangrijke gebieden die dienen als ecologische stapstenen tussen het Leekstermeer en Lauwersmeer. De dichtstbijzijnde EHS-gebieden liggen rond het Reitdiep, aan de westzijde van Zuidhorn. Gezien de afstand tot en de ligging van deze gebieden worden geen (significante) effecten verwacht

5.1.3. Soortbescherming

Ten aanzien van de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (april 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.

Door middel van gericht ecologisch onderzoek is voorafgaand aan de bouwactiviteiten nagegaan of en in hoeverre er in het gebied sprake is van beschermde soorten ¹⁾. Dit onderzoek heeft betrekking gehad op de hele oostrand van Zuidhorn.

Voor het gebied als geheel wordt geconstateerd dat agrarisch gebruik met bijbehorend beheer (waaronder bemesting, maaien, waterhuishouding) de natuurlijke waarden beperkt. Wel is het gebied door zijn open karakter aantrekkelijk als broedgebied voor bepaalde weidevogels.

¹⁾ Oostrand Zuidhorn, Natuurtoets, Grontmij Nederland bv, Haren, november 2004.

De (potentiële) aanwezigheid van beschermde soorten is in de natuurtoets als volgt aangegeven, alsmede in een aanvullend onderzoek naar de streng beschermde amfibiesoort van de Poelkikker uitgevoerd ²⁾.

Planten	<p><u>Aanwezigheid:</u> Zwanebloem enige beschermde plantensoort</p> <p><u>Maatregelen:</u> niet ontheffingsplichtig ingeval van ruimtelijke ontwikkelingen; geldt vrijstelling</p>
Vogels	<p><u>Aanwezigheid:</u> Plangebied vormt geschikt broedgebied voor bepaalde vogelsoorten. De aanleg van gronddepots in het open gebied zal voor de daar broedende soorten areaalverlies betekenen (weidevogels en soorten die in/nabij watergangen broeden).</p> <p><u>Maatregelen:</u> door uitvoering van werkzaamheden buiten broedseizoen ontstaat geen negatieve invloed op instandhouding van beschermde soorten</p>
Zoogdieren / amfibieën	<p><u>Aanwezigheid:</u> plangebied geschikte leef- of verblijfplaats voor (algemene) zoogdiersoorten. De aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen kan in het open grasland worden uitgesloten, omdat oude bomen en gebouwen ontbreken.</p> <p>Verder diverse kikkers; amfibieën in het gebied ondervinden schade bij ingrepen aan bestaande slootjes. Door zorgvuldige uitvoering en planning kan de schade zoveel mogelijk worden beperkt. Voor de streng beschermde soort (Poelkikker) heeft nader onderzoek plaatsgehad; deze soort is niet aangetroffen.</p> <p><u>Maatregelen:</u> zorgmaatregelen bij uitvoering</p>
Vissen	<p><u>Aanwezigheid:</u> in Zuiderhorner Zuidertocht aanwezigheid Kleine Modderkruiper;</p> <p><u>Maatregelen:</u> met handhaving van de Zuidhorner Zuidertocht is er geen invloed c.q. zijn er geen negatieve effecten op de soort.</p>

De natuurtoets komt tot de volgende conclusies:

Met de nieuwe ontwikkeling treedt er biotoopverlies op. Tegelijk is er ook positief effect te behalen door waterpartijen aan te leggen en een samenhangende beplantingsstructuur aan te brengen. Ten aanzien van broedvogels dient buiten het broedseizoen te worden begonnen met de werkzaamheden. Voor overige organismen zijn diverse zorgmaatregelen in de uitvoering gewenst. De streng beschermde Poelkikker is niet aangetroffen.

▪ *actueel weidevogelonderzoek*

Door de provincie Groningen heeft met het oog op het POP-3 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van weidevogels en eventueel te treffen compenserende en/of mitigerende maatregelen.

²⁾ Onderzoek naar het mogelijk voorkomen van de Poelkikker ten oosten van Zuidhorn, Altenburg & Wymenga, ecologisch onderzoek bv, Veenwouden, september 2004.

Dit onderzoek heeft plaatsgehad in het kader van het Provinciaal *Inpassingsplan Wegomlegging N355 (Noordhorn en Zuidhorn)*³⁾.

Op grond van dit weidevogelonderzoek constateert de provincie dat de betrekkelijke waarde die het gebied ten oosten van Zuidhorn tot enkele jaren geleden nog had, door autonome ontwikkelingen dusdanig is afgenomen, dat realisering van het tracé geen meetbare effecten met zich mee brengt voor de weidevogelpopulatie in het gebied. Mitigerende en/of compenseerende maatregelen als bedoeld in het POP, zijn dan ook niet nodig.

Uit dit onderzoek kan worden afgeleid, dat ook voor het voorliggende plangebied gelet op de ligging tussen weg en dorpskom een zelfde beeld aan de orde zal zijn.

Vertaling onderzoeksresultaten 'ecologie' voor dit bestemmingsplan:

- gebiedsbescherming: geeft geen beperkingen
- soortenbescherming: op grond van de gehouden onderzoeken wordt ervan uitgegaan dat er zich op of in de directe omgeving van het plangebied geen streng beschermde soorten aanwezig zijn, die ontheffingsplichtig zijn. Wel zijn zorgmaatregelen nodig. Daarmee is rekening gehouden bij fase 1 en zal ook rekening worden gehouden bij fase 2.
- bij de werkzaamheden is rekening gehouden met de aanbevelingen uit het onderzoek; ruimtelijk is de Zuidhorner Zuidertocht ingepast;
- verder worden met de aanleg van doorlopende groen- en waterstructuren (inmiddels gerealiseerd/in voorbereiding) voorwaarden geboden voor ontwikkeling van nieuwe biotopen.

5. 2. Archeologie

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). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

De archeologische waarden zijn in beeld gebracht op de AMK (*Archeologische monumentenkaart* in de provincie Groningen, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001). Daaruit komt naar voren dat binnen het plangebied geen archeologische monumenten noch anderszins bekende terreinen van (hoge) archeologische waarde zijn gelegen; wel is er sprake van een gebied met plaatselijk aanwezige verwachtingen omtrent archeologische waarden.

Om de aanwezige waarden in het plangebied verder in beeld te krijgen, is eerst archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd⁴⁾.

³⁾ Weidevogelinventarisatie Rondweg Zuidhorn 2010, Altenburg & Wymenga, Ecologisch onderzoek bv, A&W rapport 1490, Veenwouden, 2010.

⁴⁾ Archeologisch Bureauonderzoek Zuidhorn (2003); Grontmij Advies en Techniek

Vooraf wordt opgemerkt dat dit onderzoek betrekking heeft gehad op het hele gebied Oostergast. Voor zover nodig wordt dat onderstaand genuanceerd naar het plangebied.

Uit het onderzoek is gebleken dat, hoewel er weinig vindplaatsen in het totale gebied bekend zijn, het gebied van de Oostergast als geheel een hoge archeologische potentie heeft. Gezien deze potentie werd vervolgonderzoek door middel van een archeologische veldverkenning aanbevolen. Vervolgonderzoek werd met name noodzakelijk geacht op de locatie voor nieuwe woningbouw, daar waar huizen worden gefundeerd op het pleistocene zand.

In 2006 is een inventariserend booronderzoek ⁵⁾ uitgevoerd door de Grontmij. In dit onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen en zijn de gebieden vrijgegeven voor woningbouw.

Vertaling onderzoeksresultaten voor het bestemmingsplan:

- het onderzoek constateert geen archeologische indicatoren en daarmee geen beperkingen.

5. 3. Milieu

5.3.1. Bodem

Daar waar sprake is van nieuwe woningbouw, moet op grond van bodemonderzoek vast staan dat er geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid.

In de periode juni/juli 2005 is door Bureau Oranjewoud BV een verkennend bodemonderzoek ⁶⁾ uitgevoerd ter plaatse van de oostrand van Zuidhorn. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden geen risico's verwacht voor de mens en/of het milieu. Verder wordt geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor de huidige bestemming en de toekomstige ontwikkeling van het plangebied.

Inmiddels is fase 1 van de Oostergast merendeels gerealiseerd. In het overige deel hebben geen acties plaatsgehad die noodzaken tot vervolgonderzoek.

Daarnaast is een onderzoek ⁷⁾ uitgevoerd naar de bodemkundig-hydrologische toestand van de bodem. Het rapport geeft een uitgebreid advies ten aanzien van het bouwrijp maken van de grond. Een gangbare droogleggingsnorm voor een bestemmingsplan is een minimale drooglegging van 1,2 m. Vrijwel de gehele locatie voldoet daar niet aan.

⁵⁾ Inventariserend archeologisch veldonderzoek Oostrand Zuidhorn (2006); Grontmij, Assen.

⁶⁾ Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek Oostrand Zuidhorn deelgebied I en II (2005), Bureau Oranjewoud, Heerenveen, 2005.

⁷⁾ Bodemkundig hydrologisch onderzoek (2002) Grontmij Advies en Techniek.

In natte periode kan het grondwater namelijk tot vlak onder het maaiveld stijgen.

Zowel ter plaatse van het klei- als het zandgebied is de ontwateringssituatie onvoldoende. Door de ondiep voorkomende, slecht ontwaterende keileemlagen vindt stagnatie plaats van infiltrerend water.

In verband met het bouwrijpmaken van de woningbouwlocatie moeten daarom maatregelen worden getroffen voor het verkrijgen van voldoende ontwateringsdiepte. Deze maatregelen bestaan veelal uit het draineren of ophogen van het terrein of een combinatie hiervan.

Van belang is verder een verkennend onderzoek ⁸⁾ naar bodem en waterbodem. Daarin is een algemeen beeld gegeven van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat er op milieuhygiënische gronden geen bezwaren tegen de voorgenomen woningbouw bestaan. De onderzoekslocatie is geschikt voor de huidige functie én de toekomstige functie 'wonen met tuin'.

Vertaling onderzoeksresultaten voor het bestemmingsplan:

- het geschiktheidsonderzoek naar bodem en waterhuishouding is/wordt betrokken bij de werkzaamheden voor het bouwrijp maken in het voorliggende plangebied;
- op basis van het verkennend bodemonderzoek wordt de locatie geschikt bevonden voor de voorgenomen woningbouw.

5.3.2. Bedrijvigheid

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.

Uit inventarisatie blijkt dat er bij het plangebied geen rekening gehouden hoeft te worden met mogelijke milieu-invloeden van bedrijven op het plangebied.

Aan de zuidzijde van de spoorlijn ligt nog een kleinschalig agrarisch bedrijf (veehouderij), waarvoor een milieuzone van 50 m geldt. Omdat het bedrijf zelf al op circa 70 m van de spoorlijn ligt, zijn er voor het onderhavige plangebied geen problemen.

Ten noorden van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf op het perceel Rijksstraatweg 7. Het gaat om een melkveebedrijf met een milieuzone van 100 meter. Omdat het bouwblok van dit bedrijf op circa 200 meter afstand van het plangebied ligt, zijn er voor het onderhavige plangebied geen problemen.

⁸⁾ Verkennend (water)bodemonderzoek ter plaatse van plangebied Oostergast (fase 2) te Zuidhorn, Ingenieursbureau MUG, projectnr. 3-084-84-01, Leek, december 2008.

Vertaling onderzoeksresultaten voor het bestemmingsplan:

- vanuit omliggende (agrarische) bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen aangaande de uitvoerbaarheid.

5.3.3. Geluid

Algemeen

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.

Weg- en railverkeerslawaai, recente onderzoeken

Voor de vier gemeenten in het Westerkwartier is enkele jaren (06-07-05) een *Geluidsniveaukaart* vastgesteld. Deze gaf een goed beeld van de mogelijke akoestische consequenties als een nieuwe geluidgevoelige functie wordt mogelijk gemaakt. Gezien de periode van totstandkoming (2005) kon bij de Geluidsniveaukaart nog geen rekening worden gehouden met de wijk Oostergast, terwijl bovendien per 1-1-2007 de Wet Geluidhinder is gewijzigd

Ook het *Akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai Zuidhorn Oostrand* is al van enige jaren geleden (november 2005) uitgevoerd. Wel blijkt in elk geval dat het plangebied is gelegen binnen de krachtens de Wet geluidhinder geldende geluidzone van de provinciale weg.

Verder kunnen tevens wijkwegen (30 km-wegen) binnen het plangebied relevant zijn en is de geluidemissie van treinverkeer over de spoorlijn Groningen - Leeuwarden mogelijk van invloed op het woon- en leefklimaat. Het onderzoek beperkt zich tot de eerste fase van de uitbreiding.

Wegverkeer, onderzoek plangebied (bijlage 3)

Ten aanzien van het geluid ten gevolge van wegverkeer blijkt uit berekeningen, dat er voor delen van het plangebied sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, met name vanwege de provinciale weg. De maximaal toelaatbare grenswaarden worden echter niet overschreden.

In de actuele situatie is het oude tracé van de Rijksstraatweg niet meer van invloed, gelet op de inmiddels gedeeltelijk gerealiseerde omlegging.

Daarentegen moet voorsnog wel rekening worden gehouden met het tracé van de provinciale weg, zoals dat (tijdelijk) tussen de fasen 1 en 2 van de Oostergast loopt (de zogenaamde "inrikker"). Het eerste deel van nieuwe wegomlegging zelf (vanaf de rotonde in het oorspronkelijke tracé) ligt ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 540 m van het plangebied. Bovendien is de inmiddels gerealiseerde woonbebouwing aan de oostzijde van het plangebied vastgelegd richting deze geluidbron, zodat een verandering van de geluidssituatie planologisch niet mogelijk is.

Met name het eerstgenoemde deel van de provinciale weg ("inprikkers") is vanuit oogpunt van het wegverkeer aandachtspunt, omdat dit de noordgrens van de eerste fase begrenst en tegelijk de zuidelijke begrenzing van fase 2 is.

Omdat de huidige provinciale weg (de "inprikkers"), mede vanuit de normstelling van de Wet geluidhinder problemen ontmoet voor de eerstelijns woonbebouwing erlangs (zie hierna), is deze bebouwing vooralsnog niet in het bestemmingsplan opgenomen, maar gebonden aan een wijzigingsprocedure, gekoppeld aan de wegomlegging van de N355.

Voor de hierlangs ontworpen bebouwing is langs de "inprikkers" een geluidwal (hoogte: 3,75 m) aangebracht. Na functieverandering kan - met een toets aan de Wet geluidhinder aan de dan aanwezige situatie van wijkontsluitingsweg - alsnog de eerstelijns woonbebouwing worden toegestaan.

Aangaande de akoestische situatie is ten behoeve van dit bestemmingsplan akoestisch onderzoek verricht ⁹⁾. Daarbij is rekening gehouden met de tijdelijke situatie (namelijk met de aanwezigheid van de inprikkers als provinciale weg) en met de eindsituatie (waarin dat niet meer het geval is).

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de tweede situatie aan het einde van de planperiode zal voldoen aan de normen van de Wet Geluidhinder en dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. In de tijdelijke situatie van de tussengelegen periode, zal er sprake zijn van één overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De vast te stellen hogere waarde is voor dit geval 51 dB vanwege de N355. Op onderstaand fragment is de locatie voor deze woning weergegeven.

⁹⁾ Akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Oostergast fase 1 en fase 2a, RBOI Rotterdam, oktober 2010.



Figuur 17. Woninglocatie met hogere waarde procedure

Wegverkeer, aanvullend onderzoek ten behoeve van drie woningen

Mede ten behoeve van een goede uitvoerbaarheid wordt voor een drietal woningen zuidelijk van de inprikker een directe planologische basis geboden in dit bestemmingsplan. Zie ook de verbeelding. Deze woningen worden ingepast in de totale ruimtelijke structuur van het plan.

Wel wordt door de geluidbelasting in de situatie van de provinciale weg de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn in de gegeven situatie niet aan de orde, reden waarom voor deze drie woningen een procedure hogere waarden wordt gevolgd. Daarmee is sprake van een uitvoerbare situatie. De akoestische 'oplegnotitie' is voor deze situaties aan bijlage 3 toegevoegd.

De overige wegen in het plangebied hebben het karakter van woonstraat. Op woonstraten zal sprake zijn van een geringe verkeersintensiteit die in hoofdzaak bestaat uit bestemmingsverkeer.

De gemeente wil op grond van het rapport "Duurzaam veilig" actief beleid voeren tot de instelling van verblijfsgebieden met een maximum-snelheid van 30 km per uur. Voor deze wegen heeft de gemeente een besluit genomen tot instelling van een 30 km zoneringsgebied. Gelet daarop is voor deze wegen geen sprake meer van een formele geluidszone. Wel is in het akoestisch onderzoek vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de geluidssituatie op deze 30 km-wegen meegenomen.

Hieruit blijkt het volgende. De geluidssituatie langs de 30 km/h-wegen en de cumulatieve geluidsbelastingen worden als aanvaardbaar beschouwd. Een binnenwaarde van 33 dB kan in alle situaties bereikt worden door het nemen van gevelwerende maatregelen conform het Bouwbesluit.

Railverkeer

Ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn Groningen-Leeuwarden. Ook spoorwegen hebben wettelijke zones waarbinnen grenswaarden gelden voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. Deze zijn vastgelegd in het besluit geluidhinder spoorwegen, waaronder de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Uit het *Akoestisch onderzoek wegverkeer en railverkeer bestemmingsplan Zuidhorn Dorp* (april 2008) blijkt dat de eerstelijns bestaande bebouwing een geluidsbelasting ondervindt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde vanwege het railverkeer. Het onderzoek richt zich overigens op bebouwing buiten dit plangebied, die dichterbij staat dan die in het plan Oostergast. Bovendien is de meest nabij gelegen woonbebouwing buiten de contour van de voorkeursgrenswaarde gerealiseerd. Voor het plangebied zelf zijn deze, inmiddels bestaande situaties (fase 1) met hun voorgevel vastgelegd richting de spoorweg. Daarmee wordt voorkomen dat er formeel nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder ontstaan.

Vertaling onderzoeksresultaten voor het bestemmingsplan:

- de inmiddels bestaande woningen zijn richting de bepalende wegen vastgelegd;
- blijkens akoestisch onderzoek zal de uiteindelijke situatie voldoen aan de normen van de Wet geluidhinder. In de tijdelijke situatie komt één woning in aanmerking voor het volgen van een procedure hogere waarden. Datzelfde geldt voor een drietal woningen aan de zuidzijde van de inrikker;
- vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is op de overige straten 30-km/wegen sprake van een aanvaardbare geluidssituatie.

5.3.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*.

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 binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. De Wet Luchtkwaliteit borduurt voort op het eerdere Besluit Luchtkwaliteit (2005).

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden.

Woningbouwlocaties van niet meer dan 500 woningen vallen daaronder (in geval van één ontsluitingsweg); in geval van twee ontsluitingswegen mogen de uitbreidingslocaties 1000 woningen bevatten, in dat geval dragen ze "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging¹⁰⁾.

¹⁰⁾ Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), Ministerie VROM, 9-11-2007.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op zichzelf geen woningbouw mogelijk die boven de grens van de regeling "in betekenende mate" bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Anderzijds maakt de totale wijk Oostergast deel uit van een dusdanig ontwikkeling, dat deze grens wel kan worden bereikt. Daarnaast kan er op gewezen worden dat recent op basis van het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit* (van kracht met ingang van 01-08-09) de grenswaarden zijn verruimd.

Met het oog op enerzijds een beoordeling vanuit de wettelijke normstelling, en daarnaast vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, is daarom nagegaan welke de effecten van het plan op de luchtkwaliteit zijn.

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek (bijlage 2) blijkt, dat de concentraties van verontreinigende stoffen in het plangebied in alle situaties ruimschoots beneden de grenswaarden uit de *Wet Luchtkwaliteit* blijven. Het onderzoek heeft zowel betrekking gehad op wegverkeer, als op spoorwegverkeer en scheepvaartverkeer.

Omdat direct langs de wegen wordt voldaan aan de grenswaarden, zal dit ook elders in het plangebied het geval zijn. Concentraties van verontreinigende stoffen nemen immers af, naarmate de afstand tot de weg toeneemt. Het luchtkwaliteitsonderzoek komt dan ook tot de conclusie, dat er vanuit oogpunt van luchtkwaliteit van een goed woon- en leefklimaat sprake is.

Vertaling onderzoeksresultaten voor het bestemmingsplan:

- mede in het licht van de algehele ontwikkeling van Oostergast heeft onderzoek plaatsgevonden naar de te verwachten situatie aangaande de luchtkwaliteit. Het blijkt dat in alle situaties ruimschoots beneden de grenswaarden van de *Wet Luchtkwaliteit* kan worden gebleven.

5. 4. Externe veiligheid

- *beleidskader* -

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 vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*.

Laatstgenoemde circulaire wordt naar verwachting in 2011 vervangen door het *Besluit transport externe veiligheid* en het daaraan gekoppeld basisnet.

Inmiddels heeft de provincie Groningen de N361 opgenomen in het provinciaal basisnet (*Veilig op weg, veiligheid rondom de weg, De uitwerking: Het provinciaal basisnet*). Dit basisnet is verwerkt in de provinciale Omgevingsverordening. Daarin is ondermeer opgenomen, dat een bestemmingsplan geen nieuwe objecten of een gebruik van bestaande objecten mag toestaan binnen een zone van 30 m van in de verordening opgenomen transportroutes.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) ¹¹⁾ en het groepsrisico (GR) ¹²⁾. 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*.

- risicovolle inrichtingen -

Over de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen geeft allereerst de *Risicokaart provincie Groningen* informatie. De kaart (zie onderstaande figuur 18) geeft aan de oostzijde van Zuidhorn geen risicovolle inrichtingen aan.



Figuur 18. Fragment Risicokaart Groningen (bron: provincie Groningen)

Naast een beoordeling vanuit de Risicokaart heeft de gemeente Zuidhorn het provinciale Steunpunt Externe Veiligheid om advies gevraagd.

Het Steunpunt komt tot een aantal conclusies, in eerste instantie in een advies van januari 2009 en geactualiseerd in juli 2012 ¹³⁾.

¹¹⁾ 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".

¹²⁾ 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".

¹³⁾ Bestemmingsplan Oostergast Fase 1, Inventarisatie externe veiligheid, Steunpunt externe veiligheid Groningen, januari 2009; Groepsrisicoberekening transport gevaarlijke stoffen over provinciale wegen N355 en N980 en door aardgasleidingen van de Gasunie Zuidhorn-Dorp en Oostergast, Steunpunt externe veiligheid Groningen, juli 2011

Onder verwijzing naar bijlage 4, waarin de onderzoeksresultaten zijn opgenomen, volgen hieronder de ruimtelijk relevante conclusies.

- transport gevaarlijke stoffen: N355/N980 -

Aangaande het transport van gevaarlijke stoffen merkt het Steunpunt in zijn onderzoek van 28-07-2011 op, dat er volgens het Provinciaal basisnet Groningen sprake is van reguliere transporten van gevaarlijke stoffen over de provinciale wegen N355 en N980.

Het provinciale basisnet heeft betrekking op de wegen binnen de provincie Groningen, waarvan de provincie wegbeheerder is. In tegenstelling tot wat bij externe veiligheid gebruikelijk is, namelijk de risicobenadering, wordt hier voor minder zelfredzame mensen gekozen voor de effectbenadering (van het grootst denkbare scenario van een calamiteit met de meeste vervoerde gevaarlijke stof). Om dat niveau van veiligheid te bereiken, is in provinciale Omgevingsverordening opgenomen, dat binnen 30 m van deze transportassen geen nieuwe objecten mogen worden geprojecteerd of bestaande objecten worden gebruikt waar sprake is van minder zelfredzame personen.

In het eerste onderzoek van het Steunpunt (2009) is rekening gehouden met de voorgenomen functies en met de tijdelijke aanwezige provinciale weg. De uitkomst van de berekening laat zien dat het groepsrisico meer dan een factor 10 onder de oriënterende waarde blijft.

Gelet op het feit dat de gemeente Zuidhorn niet eerder woningbouw langs de betreffende weg ('inprikker') realiseert dan wanneer de wegomleiding rond Zuidhorn-Noordhorn gereed is, zullen er geen bijzonder kwetsbare objecten binnen de 30 m zone van deze weg staan. Verder is nergens langs dit deel van de N355 een hoge concentratie van mensen aanwezig op een voor hulpdiensten moeilijk bereikbare plaats.

In het geactualiseerd onderzoek van juli 2011 constateert het Steunpunt dat er voor de provinciale weg geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}). Wat het groepsrisico betreft, wordt geen overschrijding van de oriënterende waarde vastgesteld.

Wat betreft de in de Omgevingsverordening opgenomen 30 m zone langs provinciale wegen, is in het bestemmingsplan thans de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen" opgenomen.

Wel dient hierbij de kanttekening te worden gemaakt, dat op 30 m langs de huidige provinciale weg met dit bestemmingsplan voorzien is in een tijdelijke school. De bestemming ligt op 30 m afstand, het bijbehorende terrein voor een klein deel op iets dichtere afstand.

Daarnaast wordt de definitieve locatie van de school voorzien aan noordzijde van de inprikker. Er kan een geringe overlap ontstaan tussen het moment van ingebruikname van de school en de aanwezigheid van de inprikker als provinciale weg.

Bij de uitwerkingsregels van de bestemming "Maatschappelijk - Uit te werken" is de uitvoerbaarheid vanuit milieu en externe veiligheid opgenomen. Over deze tijdelijke situaties vindt nog nader overleg met het Steunpunt Externe Veiligheid plaats.

- transport gevaarlijke stoffen: Van Starckenborghkanaal -

Gelet op het algemeen gestelde over het basisnet, mogen ook binnen 30 m langs het Van Starckenborghkanaal geen kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Dit aspect speelt bij de noordelijke ontwikkeling van fase 2 van het plan Oostergast.

- transport gevaarlijke stoffen: spoorweg -

Over het spoor van Groningen naar Leeuwarden vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In een brief van Profail van 7 juli 2008 aan de provincie is aangegeven, dat er ook voor de middellange termijn (2020 = tegelijk bestemmingsplanperiode) er geen plannen zijn om dit traject in te zetten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

- gasbuisleidingen -

Langs het tracé van de Rijksstraatweg, aan de zuidzijde van het plangebied ligt een hogedruk gasbuisleiding van de NV Nederlandse Gasunie. Het betreft een 40 bar-leiding.

Er is blijkens het onderzoek van 2009 geen plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} . De 1% letaliteitsgrens (voor dit type leiding: 95 m) ligt slechts voor een klein deel over het uitbreidingsgebied. De 100% letaliteitsgrens (50 m) ligt buiten het uitbreidingsgebied.

In het aanvullend onderzoek van het Steunpunt (juli 2011) is aangaande het groepsrisico geconstateerd, dat er geen overschrijding is van de oriënterende waarde.

- advies regionale brandweer -

De regionale hulpverleningsdienst is in het kader van het vooroverleg over het plan advies gevraagd. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in hoofdstuk 8 van het bestemmingsplan.

Samengevat constateert de brandweer dat de bestrijdbaarheid voldoende is maar dat de bluswatervoorzieningen in fase 2 nog ontbreken. Zij adviseert daarom deze voorzieningen in de uitwerking mee te nemen overeenkomstig de handleiding *Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen Regio Groningen*.

Binnen het invloedsgebied van de aardgasbuisleiding bevinden zich objecten voor verminderd zelfredzame personen. Ook maakt het bestemmingsplan het mogelijk nieuwe objecten voor verminderd zelfredzame personen binnen het invloedsgebied van aardgasbuisleidingen mogelijk. Zij adviseert om deze objecten buiten de 100% letaliteitsgrens te projecteren.

Eindconclusie groepsrisico

Het berekende risico overschrijdt de oriënterende waarde niet. Ook is de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid voldoende en daarmee vinden wij

het risico acceptabel. Wij zullen in de uitwerking aandacht besteden aan de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid van de gebouwen. Het advies met betrekking tot de objecten voor verminderd zelfredzame personen binnen de 100% letaliteitgrens van de aardgasbuisleiding zullen we meenemen in het uitwerkingsplan voor de nieuw te realiseren school.

5. 5. Water

5.5.1. Algemeen

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.

5.5.2. Wettelijk kader

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.

5.5.3. Beleid

Uit de nota *Anders omgaan met water; waterbeheer in de 21e eeuw* (december 2000) blijkt dat water steeds belangrijker wordt. Water zou in principe ordenend moeten zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ook in het provinciaal beleid neemt 'water' een belangrijke plaats in.

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.

In de omgevingsplannen van de provincie (2000, 2006 en 2009) is het waterhuishoudingsplan geïntegreerd. Het huidige *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* is op 17 juni 2009 door de Provinciale Staten vastgesteld.

Het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* bevat een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de verschillende toegekende functies zijn in het POP kwaliteitsnormen vastgesteld.

Het plangebied Oostergast 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.

Waterplan Westerkwartier

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.

5.5.4. Uitgangspunten plangebied

Alhoewel de Oostergast in meerdere fasen wordt ontwikkeld, is het niet zo dat per deelfase apart voldoende waterberging gevonden moet worden. De gehele Oostergast (fasen 1 t/m 4) wordt als één ontwikkeling gezien. Het vertrekpunt is dan ook dat binnen deze totale ontwikkeling voldoende waterberging wordt gemaakt.

De totale Oostergast heeft een omvang van circa 84 hectare. Voor een project van deze omvang moet het Waterschap Noorderzijlvest de benodigde waterberging berekenen op basis van regenduurlijnen. Deze berekening gebeurt op basis van door de gemeente Zuidhorn aangeleverde gegevens en volgens de normen die het waterschap heeft opgenomen in de *Notitie Stedelijk Water (2006)*.

Ter voorbereiding van de berekening die door het waterschap moet worden uitgevoerd, heeft de gemeente een voorstudie verricht met (*16 december 2010: Oostergast Zuidhorn; wateropgave bij stedenbouwkundig plan*)

Voor de gehele Oostergast zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

- de hoeveelheid oppervlaktewater in uitgangssituatie (= situatie voor de ontwikkeling) wordt teruggebracht in plan;

- het verhard oppervlak in de uitgangssituatie die in de plannen vervalt, wordt in mindering worden gebracht op de nieuw aan te leggen verharding;
- 10% van het aandeel nieuw aan te leggen verharding dient te worden gerealiseerd als oppervlaktewater;
- voor de Oostergast geldt als uitgangspunt dat 60% van het uitgeefbaar gebied bebouwd of verhard is. Hiervan wordt 10% gerealiseerd als oppervlaktewater;
- tekorten in de ene fase worden vereffend met overschotten uit andere fases.

Om op voorhand een indicatie te hebben van de waterberging is op basis van de bovenstaande uitgangspunten een studie gemaakt naar de wateropgaven voor fasen 1 t/m 4. Met inachtneming van de genoemde uitgangspunten blijkt uit de studie dat voor de gehele Oostergast voldoende waterberging is gecreëerd.

Inmiddels heeft het waterschap Noorderzijvest in zijn overlegreactie op dit bestemmingsplan laten weten, dat de noodzakelijke watercompensatie voldoende is aangegeven.

Tot slot wordt over de Oostergast nog het volgende opgemerkt:

- locatie -

Het gebied is als geschikt aan te merken voor woningbouw, daarbij rekening houdend met de te nemen uitvoeringsmaatregelen. Volgens de waterkansenkaart van het Waterschap Noorderzijvest is de thans aan de orde zijnde locatie "geschikt, mits" voor een standaardwijk.

- kwantitatief -

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten.

- kwalitatief -

Bij de realisering van het rioleringsstelsel is in fase 1 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.

In de praktijk ontstaan in fase 1 problemen met de afwatering van hemelwater naar oppervlakte water. Om deze reden wordt in fase 2 geen gescheiden stelsel meer toegepast. Natuurlijke zuivering en toepassing van de uitgangspunten voor duurzame stedenbouw zullen ingezet worden ten behoeve van de waterkwaliteit.

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

- ecologie -

In het ruimtelijk ontwerp heeft het water een belangrijke functie. Dit water kan zo ook in de beleving een belangrijke rol gaan spelen.

Voorts kan het water door een natuurvriendelijke wijze van de oeveruitvoering ook een functie voor ecologisch medegebruik vervullen.

5.5.5. Overleg

Met het Waterschap Noorderzijlvest is over dit bestemmingsplan vooroverleg gevoerd. Het waterschap stemt in met het bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende waterparagraaf.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

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:

- *Gemengd - 1 en 2 (artikelen 3 en 4) -*

De bestemming Gemengd komt twee maal in het plangebied voor en wel ter plaatse van het boerderijpand (Rijksstraatweg 1) en op een locatie zuidelijk van.

Wat betreft de eerste locatie is in hoofdstuk 5 is beschreven dat dit bedrijf nog tot 1/1/2012 een agrarische functie heeft. Met het oog op de nieuwe ontwikkelingen aan deze zijde van Zuidhorn moet naar een nieuwe functie worden omgezien.

De inzet is tweërlei: van de ene kant is het belangrijk dat het boerderijpand, geplaatst op het ruime erf, in ruimtelijke zin bewaard wordt. Bovendien moet in ruimtelijke zin worden aangesloten op het voorgestane patroon van grotere panden langs de Oostergast. Het bouwblok is op de plankaart overigens niet te strak om het gebouw gelegd teneinde ook verbouw of passende vervangende bouw mogelijk te maken.

Naast deze ruimtelijke regeling moeten er van de andere kant voldoende functionele mogelijkheden zijn: ingezet wordt op een ruime bestemming die vormen van dienstverlening in combinatie met wonen mogelijk maakt. Op het moment dat de agrarische functie komt te vervallen en een nieuwe functie aan de orde is, zullen de overige agrarische opstallen op het erf worden gesaneerd.

Het voorterrein zal zijn onbebouwde erfkarakter (bomenweide) behouden, inclusief inpassing van de gracht.

Wat betreft de tweede locatie met de bestemming "Gemengd-2" gaat het om een terrein waar ruimte wordt gereserveerd voor dienstverlening, kantoren en ook voor het onderbrengen van sport- en recreatieve voorzieningen. Het gaat om een strategische locatie, gelegen nabij het transferium van Zuidhorn en geschikt voor publieke en dienstverlenende functies.

In het bestemmingsplan zijn de rooilijnen vastgelegd; vanuit ruimtelijk oogpunt wordt ingezet op bebouwing met een gelede hoogte: merendeels begane grond en voor (maximaal) 50% met een verdieping.

Verder is rekening gehouden met de beperkingen die ontstaan door de aanwezige veiligheidscontouren. Dit in het bijzonder zolang de 'inrikker' nog de functie van doorgaande provinciale route heeft.

Gelet op de publieke functies is het parkeren punt van aandacht: in de planregels is een parkeernorm opgenomen en er wordt van uitgegaan dat het parkeren op het bij de bijzondere functies behorend terrein wordt gerealiseerd.

- *Groen (artikel 5) -*

De bestemming Groen komt op verschillende locaties voor:

- de groenstructuur die centraal door de wijk loopt, wordt ermee geregeld. Binnen de groenstructuur is ruimte voor wandelpaden, speelvoorzieningen e.d. Ter concretisering van de wens voor een goede langzaamverkeersverbinding is bovendien het pad, dat dwars door fase 1 van de wijk loopt, op de plankaart aan de bestemming "Groen" toegevoegd. Datzelfde geldt ook voor een tweetal kunstwerken dat aan de noord- en de zuidzijde van de groenzone is geplaatst;
- het groen tussen de wijk en de spoorlijn, als overgangsgebied met het bestaand dorp. In deze zone lag het tracé van de Rijksstraatweg. De oude weg is hier inmiddels opgebroken. Na voltooiing van de wegomlegging van de N355 zal de oude weg worden opgebroken en een groenbestemming krijgen. Functies zijn, behalve een landschappelijke, een recreatieve gebruiksfunctie.
Binnen dit deel van de groenbestemming is verder een aanvullende regeling opgenomen voor een hogedrukgastransportleiding. Zie hierna onder de bestemming "Leiding - Gas".
Binnen deze groenzone wordt verder rekening gehouden met de ontwikkeling van een dierenweide - op de verbeelding aangegeven met een specifieke aanduiding - en met een gebouw voor de technische dienst van het Zonnehuis;
- een groenzone langs noordrand van het plangebied, ter weerszijden van de huidige provinciale weg. Deze bestemming is tijdelijk: na ingebruikname van de wegomlegging zal deze groenbestemming gewijzigd worden ten behoeve van een woonbestemming, overeenkomstig de stedenbouwkundige visie zoals weergegeven in hoofdstuk 4 van de toelichting;
- ten slotte zijn enkele groenvoorzieningen op buurtniveau bestemd.

- Maatschappelijk - Onderwijs (artikel 6) -

In de noordwestelijk plandeel, in het overgangsgebied tussen dorpskern en wijk Oostergast, geeft de planologische basis voor de tijdelijke huisvesting van een basisschool. De bestemming Maatschappelijk - Onderwijs voorziet daarin.

Na gereedkoming van een nieuwe basisschool elders in het plangebied, zal de locatie in de wijk Oostergast beschikbaar komen voor een woonfunctie. Het bestemmingsplan geeft daarvoor de mogelijkheid via een binnenplanse wijzigingsprocedure (op grond van artikel 3.6. lid 1, sub a Wro).

- Maatschappelijk - Zorginstelling (artikel 7) -

Woningbouwcorporatie Wold & Waard heeft in samenwerking met de Zonnehuisgroep Noord (per 1 januari ontstaan uit een fusie tussen de Wooncentra Westerkwartier en de Zorggroep Fiveland) een nieuw woonzorgcentrum gebouwd. Het complex dient ter vervanging van de voormalige locaties Het Zonnehuis en de Westerburcht.

Het nieuwe complex is eind 2008 in aanbouw genomen in het zuidwestelijk plandeel, de ingebruikname heeft vanaf september 2010 plaatsgevonden. Voor dit plandeel is een apart beeldkwaliteitsplan gemaakt.

De daaruit voortvloeiende situering van de verschillende bouwonderdelen, alsmede de gedifferentieerde hoogtes daarvan zijn de basis voor de regeling in dit bestemmingsplan geweest. De bestemming Maatschappelijk - Zorginstelling voorziet in een functionele en ruimtelijke vertaling van dit nieuwbouwplan.

- Tuin (artikel 8) -

Om het onbebouwde karakter van voor- en bepalende zijtuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming "Tuin" opgenomen. Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. Dat sluit trouwens aan op de gegroeide praktijk. Ook de erfafscheidingen zijn hier lager: 1 meter maximaal. Ter wille van een zekere flexibiliteit mag een woonhuis binnen de bestemming overigens wel met een erker uitgebouwd worden.

De bestemming is zodanig gelegd dat er geen strijdigheid ontstaat met het vergunningvrij bouwen.

- Verkeer (artikel 9)-

De bestemming "Verkeer" regelt zowel de wegen met een doorgaande functie en als die met een verblijfsfunctie.

Een nader onderscheid tussen deze verkeersfuncties wordt planologisch niet van belang geacht. Wel komt uit de breedte van de bestemmingen op de plankaart het verschil in functie naar voren, terwijl de doorgaande wegen met een geluidzone van een dwarsprofiel zijn voorzien.

Wat de wegen met een doorgaande functie betreft: de N355 loopt als 'in-prikker' tussen fase 1 en fase 2 en is onder de bestemming Verkeer gebracht. Binnen deze bestemming staat de afwikkeling van het doorgaande verkeer primair. Als de wegomlegging gerealiseerd is, vervalt de functie als provinciale weg en krijgt het tracé een functie van wijkontsluitingsweg.

Daarnaast zijn ook de woonstraten onder de verkeersbestemming gebracht. De bestemming is ruim opgezet: ook bijbehorende groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen vallen eronder, evenals de bijbehorende bouwwerken.

- Verkeer - Fietspad (artikel 10) -

Als verbinding tussen het bestaande dorpscentrum en de wijk Oostergast wordt voorzien in de aanleg van een fietspad. Een dienovereenkomstige bestemming legt daarvoor de planologische grondslag. De bestemming met de voorgeschreven profielindeling geven aan dat het een langzaam-verkeersverbinding blijft.

- Water (artikel 11) -

De bestemming Water heeft enerzijds betrekking op de Zuidhorner Zuidertocht die aan de oostzijde langs het plangebied loopt en anderzijds op het aanwezige c.q. nog aan te leggen open water als onderdeel van het ontwerp voor de nieuwe woonwijk. In fase 1 heeft de waterbestemming aldus betrekking op een aantal bestaande waterlopen die de woonstraten begrenzen.

Voor fase 2a geldt in het bijzonder dat rond een centraal groenelement - in de vervolgfase verder te regelen - een watergang voor de afwatering wordt aangelegd.

- Wonen (artikel 12) -

De inmiddels merendeels gerealiseerde woningen in fase 1 van de Oostergast zijn onder de bestemming Wonen gebracht. Het betreft grondgebonden woningen. Het onderscheid in de hoofdvorm (respectievelijk woningen in één bouwlaag met kap en in twee bouwlagen met kap) is op de verbeelding aangegeven door het aangeven van de maximale goot- en bouwhoogtes. Waar het gaat om de rijenbouw is op de plankaart (verbeelding) een maximum aantal aaneen te bouwen woningen opgenomen.

Met de ligging van de bouwvlakken wordt de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de nieuwe wijk vastgelegd waar het gaat om de typen (vrijstaand, half-vrijstaand, dan wel rijenbouw).

Binnen de woonbestemmingen wordt onder voorwaarden ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. bedrijf op basis van de in 2008 vastgestelde beleidsnotitie *Aan huis verbonden beroepen en bedrijven*.

- Wonen - Woongebouw (artikel 13) -

Tegelijkertijd met de bouw van het woonzorgcentrum is een complex van 22 appartementen voor zelfstandige bewoning gerealiseerd aan de westkant van het plangebied. Ook hier wordt door middel van het bouwvlak de locatie aangegeven, alsmede het aantal woningen dat binnen het complex is gerealiseerd.

- Woongebied (artikel 14) -

Onderdeel van dit bestemmingsplan zijn de plandelen 2a, 2b en 2c met de bestemming Woongebied. Deze legt de planologische basis voor woningbouw in het zuidelijk deel van de totale fase 2.

Daar waar de stedenbouwkundige hoofdstructuur, gevormd door de groenen waterstructuur en door het patroon van ontsluiting, is vastgelegd, geeft de bestemming Woongebied zelf de nodige ruimte voor meerdere typen woningen. Alleen rond het centrale groenelement zijn vrijstaande woningen verplicht.

De bestemming Woongebied komt ook voor op een locatie aan de zuidoostzijde van de rotonde in de huidige provinciale weg. Op deze locatie gaat het om nader een invulling met een 22-tal starterswoningen.

- Maatschappelijk - Uit te werken (artikel 15) -

De bestemming Maatschappelijk Uit te werken legt de basis voor de vestiging van een brede school. Eerder in deze toelichting gingen we in op de beoogde concentratie van onderwijs- en maatschappelijke functies.

Omdat de invulling van de locatie nog nader gestalte moet krijgen, reserveert dit bestemmingsplan al wel het terrein, maar kunnen via een nadere uitwerking vormgeving van het gebouw en inrichting van het bijbehorend terrein nader worden vormgegeven.

Bij de uitwerking zal behalve op ruimtelijke criteria tevens op aspecten van milieu en externe veiligheid worden gelet.

- Leiding - Gas (artikel 16)-

Binnen de groenzone langs de spoorlijn komt binnen de basisbestemming Groen de dubbelbestemming "Leiding - Gas" voor.

Een aanwezige gasleiding van de NV Nederlandse Gasunie wordt daarmee geregeld. Op en bij de leiding mag vanuit oogpunt van beheer en veiligheid niet gebouwd worden.

- Aanduidingsregels (artikel 20) -

Voortvloeiend uit voornamelijk het milieu- en externe veiligheidsbeleid bevatten de verbeelding en de planregels een aantal (gebiedsgebonden) aanduidingen, zoals de geluidszones voor weg en spoor en de veiligheidszones voor de gasleiding en voor het wegverkeer.

De gebiedsaanduidingen langs wegen betreffen in het bijzonder die langs de provinciale weg.

- Algemene bepalingen -

De planregels bevatten een aantal algemene bepalingen. Via de algemene afwijkingsregels wordt flexibiliteit geboden op een aantal planonderdelen. Daarnaast zijn enkele algemene wijzigingsbepalingen opgenomen. Deze maken het mogelijk om zogenaamde 'binnenplanse' wijzigingen door te voeren, mocht daaraan tijdens de planprocedure de behoefte ontstaan. Het gaat om de uitwisselbaarheid van verschillende bebouwde bestemmingen. Daarvoor gelden wel de randvoorwaarden die de gemeenteraad bij de bestemmingsplanvaststelling daarvoor vaststelt: zowel kwantitatieve voorwaarden (afstemming woonbeleid; maximale maatvoeringseisen), als kwalitatieve voorwaarden (goede stedenbouwkundige kwaliteit). Ook zijn criteria opgenomen die zorgen voor een goede afstemming op het omgevingsbeleid.

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.

De Oostergast is een uitwerking van de *Structuurschets Oostrand*. Over dit plan heeft een uitvoerige inspraak- en overlegprocedure plaatsgehad. Daarnaast betreft dit bestemmingsplan 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 ontwerp van dit bestemmingsplan vindt de wettelijk aangegeven terinzagelegging plaats met mogelijkheid tot indiening van zienswijzen. Daarna volgt de vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad.

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 projectontwikkelaar Plegt-Vos privaatrechtelijke overeenkomsten zijn afgesloten in welk kader afspraken over de financiering zijn gemaakt. De gemeenteraad heeft hierover in november 2010 besloten.

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 deels in eigendom van projectontwikkelaar Plegt-Vos en deels van de gemeente Zuidhorn. Daarmee is de zeggenschap over de grond in handen van partijen die de woonwijk willen realiseren.

Vanuit oogpunt van economische uitvoerbaarheid is de financiële weerbaarheid van de ontwikkelende partij beoordeeld. Daarbij is de solvabiliteit van het bedrijf onderzocht (dit is gebeurd met behulp van de zogenaamde solvabiliteitsformule; daarbij wordt onderzocht de mate waarin het bedrijf in staat is om zijn leningen af te lossen).

Uit financieel onderzoek is gebleken dat de ontwikkelende partij als een financieel gezond bedrijf mag worden beschouwd en daardoor met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan als ontwikkelaar kan worden geaccepteerd. Regelmatige evaluatie van de onderzoeksgegevens vindt plaats.

Verder wordt opgemerkt, dat fase 1 zit in een afrondende fase. De vrije kavels in deze fase zijn allemaal verkocht. Plegt-Vos bouwt ter plaatse aan haar laatste woningen die op korte termijn gebouwd kunnen worden. Plegt-Vos wil in 2012 de eerste woningen in deelplan 2a voor verkoop op de markt aanbieden. Dit bestemmingsplan legt hiervoor de planologische basis.

8. OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, conform basis van artikel 3.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening*, toegestuurd aan:

1. VROM-Inspectie;
2. Provincie Groningen;
3. Waterschap Noorderzijlvest;
4. Brandweer regio Groningen;
5. Steunpunt externe veiligheid provincie Groningen;
6. Commissie bouwen en wonen gemeente Zuidhorn

De ontvangen overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 5.

Ad 1. VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie deelt bij mail van 17 december 2010 mee, dat het voorontwerpbestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Ad 2. Provincie Groningen

De provincie Groningen (Afdeling Ruimtelijke Plannen) geeft haar reactie op het voorontwerp in een brief van 17 mei 2011.

Opmerking:

In algemene zin constateert de provincie overeenstemming met het provinciale beleid. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de volgende punten:

Landschappelijke inpassing c.a.

De provincie stelt vast dat in het plan goed rekening is gehouden met de onderliggende landschapsstructuur. De provincie adviseert aan hoofdstuk 2 met de beschrijving van de landschapstypen een beschrijving toe te voegen van het landschap van de Oostergast in relatie tot de glaciale rug van Zuidhorn. Daarna kan worden aangegeven hoe hiermee in het plan is omgegaan.

Reactie gemeente:

Uit nader overleg met de provincie is gebleken dat vooral waarde wordt gehecht aan de occupatiestructuur: deze is op de historische structuur van de gast, waarop Zuidhorn is ontstaan, overwegend noord-zuid gericht, terwijl de verkaveling in het nieuwe plan Oostergast overwegend west-oost is gericht. De provincie vindt deze insteek goed gekozen, omdat daarmee de eigenheid van het oorspronkelijke nederzetting ten opzichte van de nabij geprojecteerde planmatige uitbreiding goed zichtbaar blijft. De toelichting is hierop aangevuld.

Toepassing SER-ladder

De provincie vindt dat paragraaf 3.1.3. van de toelichting geactualiseerd dient te worden. Zij wijst onder meer op toepassing van de SER-ladder.

Reactie gemeente:

De provincie doelt hiermee op het benutten van de principes van duurzaam ruimtegebruik. Bij plannen voor woningbouw kijkt de provincie naar de zogenaamde SER-ladder toe: in dat kader moet eerst gekeken worden naar intensivering, revitalisering en herstructurering van bestaand bebouwd gebied, voordat nieuwe stedelijke bestemmingen worden ontwikkeld.

In relatie tot het voorliggende plan wordt opgemerkt dat de hier voorziene woning zich qua omvang en aard niet leent voor realisering op binnendorpse locaties, niet op inbreiding en evenmin op locaties die door herstructurering beschikbaar komen.

Dat wil niet zeggen, dat de gemeente in zijn algemene beleid geen rekening houdt met de principes van zuinig ruimte gebruik. Plannen voor de voormalige Zonnehuislocatie (*Bestemmingsplan Zuidhorn-Zuiderzon, 2011*) en locaties in of bij het centrum worden benut voor nieuwe invullingen.

Afspraken Regiovisie Groningen-Assen

De provincie vraagt verder de toelichting aan te vullen met de meest recente regionale afspraken over de regionale woningbouwafstemming. In dat verband verzoekt de provincie tevens in te gaan op de huidige marktsituatie, de daaraan gerelateerde behoeftevraag naar woningen en hoe Oostergast qua aanbod en vraag daarop inspeelt.

Reactie gemeente:

Allereerst wordt erop gewezen dat het merendeel van het plangebied - met name fase 1 - betrekking heeft op inmiddels gerealiseerde woningbouw.

Fase 2 (nader onderverdeeld in de fasen 2A, 2B en 2C) heeft uiteraard wel betrekking op nieuwbouw.

De planontwikkeling van Oostergast is al langer in ontwikkeling en ingebracht in de regionale woningbouwafspraken, zoals deze in het kader van de Regiovisie Assen-Groningen worden gemaakt. Deze afspraken worden periodiek geactualiseerd. Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan betrof het de afspraken van januari 2008, intussen zijn er nieuwe afspraken (april 2011). Het plan Oostergast past daarbinnen en daarmee binnen de nieuwbouwruiimte die de provincie de gemeente Zuidhorn toekent (Op grond van de *Omgevingsverordening Groningen-2009* is door Gedeputeerde Staten op 8 december 2009 het *Besluit Nieuwbouwruiimte* vastgesteld).

De (regionale) woningbouwafspraken worden ondersteund door woningbehoefteonderzoeken. Voor de meest recente is het Woonwensenonderzoek Companen gebruikt. De gemeentelijke *Woonvisie Zuidhorn* sluit daarbij aan.

Het bestemmingsplan Oostergast houdt rekening met de recente ontwikkelingen in de woningmarkt en doet daarmee recht aan het beleid uit de Woonvisie Zuidhorn.

Naast een belangrijk accent op de vrije sector (projectmatig en aanvullend particuliere bouw) is met de realisering van de nieuwbouw van het Zonnehuis een belangrijk project voor de doelgroepen in het volkshuisvestingsbeleid geleverd: in het bijzonder voor senioren, zowel in beschermd wonen als meer zelfstandig (verzorgd) wonen. Zie voor de relatie met de te verwachten woningbehoefte ook paragraaf 3.1.

Niet onvermeld dient te worden dat in dit nieuwe bestemmingsplan ten slotte een ruimte voor een project van starterwoningen is opgenomen (en wel aan de westzijde van het plangebied). Door middel van een prijsvraag onder betrokken ontwikkelaars wordt uitvoering van het project gestimuleerd.

Resumerend kan worden gesteld, dat het plan binnen de huidige regionale woningbouwafspraken valt en qua woningtypen inspeelt op de te actuele vraag. De plantoelichting is waar nodig aangevuld.

Economische uitvoerbaarheid

De provincie verzoekt verder om wat meer inzicht te geven in de economische uitvoerbaarheid en de eventuele risico's die de gemeente loopt.

Reactie gemeente:

Zoals in de toelichting aangegeven, geldt in algemene zin de samenwerkingsovereenkomst die de gemeente met de ontwikkelende partij (Plegt Vos) heeft afgesloten. Daarin zijn ook de financiële afspraken vastgelegd. Aanvullend daarop kan worden gewezen op onderzoek naar de solvabiliteit van het bedrijf. Uit financieel onderzoek is gebleken dat de ontwikkelende partij als een financieel gezond bedrijf mag worden beschouwd. Regelmatige evaluatie vindt plaats.

Wegomlegging N55

De provincie mist nog de afstemming op het *Provinciaal Inpassingsplan Wegomlegging N355*. In dat verband wordt tevens gewezen op de gehanteerde verkeersintensiteiten.

Reactie gemeente:

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is opgesteld ten tijde van de procedure van vaststelling van het *Provinciaal Inpassingsplan Wegomlegging N355*. Nu dit bij besluit van 9 maart 2011 door Provinciale Staten is vastgesteld, is de toelichting hierop afgestemd.

De gehanteerde verkeersgegevens ten behoeve van dit bestemmingsplan bewegen zich binnen de marges van het akoestisch onderzoek van het PIP. Daarnaast geldt dat de in het akoestisch onderzoek onderzochte wegvakken 18 t/m 20 zich op voldoende afstand van de nieuwe woningbouw in het voorliggende plangebied bevinden. Wat betreft het bestaande wegvak van de oude Rijksstraatweg wordt opgemerkt, dat dit weliswaar in de prognoses van het akoestisch onderzoek van het PIP nog is meegenomen, maar dat het bestaande stuk asfaltweg mettertijd vanwege functieverlies zal worden opgebroken tot de rotonde.

Ten slotte wordt opgemerkt, dat in het bestemmingsplan voor het gebied tussen de Oostergast en de dorpskom van Zuidhorn situatie de akoestische gevolgen mettertijd op de dan actuele situatie worden afgestemd.

Externe veiligheid/gasbuisleidingen

De provincie wijst op de ligging van de hogedruk gasbuisleiding van de Gasunie, aan de zuidzijde van het plangebied. De provincie vraagt nader in te gaan op het aspect van het groepsrisico, ook al is geconstateerd dat de zogenaamde 100% letaliteitsgrens buiten het uitbreidingsgebied zelf is gelegen. Tevens wijst de provincie op de berekening van het groepsrisico voor de brede school.

Reactie gemeente:

In overleg met het Steunpunt Externe Veiligheid en de Regionale brandweer is gemeentelijk het aspect "externe veiligheid" nader onderzocht. De betreffende paragraaf in de plandoelichting is met de resultaten daarvan aangevuld.

Voor het bestemmingsplan zelf is voorts aangevuld met het volgende:

- op grond van de provinciale Omgevingsverordening (artikel 4,17a) dient een bestemmingsplan niet te voorzien in nieuwe of bestaande objecten voor minder-zelfredzame personen binnen een zone van een aantal transportroutes. De N355 valt daaronder. Hoewel op termijn deze weg om het dorp heen is gelegd, is langs deze weg een aanvullende aanduiding "Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen" gelegd, die de beoogde bescherming regelt;
- omdat binnen de planperiode de provinciale weg de doorgaande functie komt te vervallen, is tevens een afwijkingsregeling opgenomen op grond waarvan de aanduiding kan komen te vervallen;
- wat betreft de gasleiding in het plangebied: niet alleen de leiding zelf, maar ook de aanduiding "veiligheidszone leiding" is nu in zijn geheel in dit bestemmingsplan meegenomen. Een afstemming op het aangrenzende bestemmingsplan *Zuidhorn-Dorp* (2011) vindt plaats.

Reclamemasten

verder wijst de provincie erop dat reclamemasten hoger dan 6 m moeten worden uitgesloten.

Reactie gemeente:

De planregels houden hiermee rekening.

Grenswijziging buitengebied

De provincie wijst er ten slotte op dat ten behoeve van het bestemmingsplan er een grenswijziging van de begrenzing van het buitengebied moet plaatsvinden.

Reactie gemeente:

De provincie heeft de gemeente inmiddels bij brief van 9 juni 2011 de betreffende grenswijziging toegestuurd.

Ad 3. Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap Noorderzijlvest merkt op, dat het bestemmingsplan een helder omschreven waterparagraaf bevat. De noodzakelijke watercompensatie is voldoende aangegeven.

Wel vraagt het waterschap deze in vroegtijdig stadium uit te voeren, om wateroverlast in andere plandelen te voorkomen. Verder biedt het waterschap ondersteuning aan bij de beoordeling van een op te stellen waterhuishoudingsplan voor de ruimtelijke invulling.

Reactie gemeente:

Bij de uitvoering wordt hiermee rekening gehouden.

Ad 4. Brandweer Regio Groningen

De regionale brandweer beschrijft in zijn reactie de aanwezige risicobronnen (N355; ligging aardgastransportleiding) en geeft het wettelijk kader van deze risicovolle transportassen.

Een verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk. De Brandweer verwijst naar de externe veiligheidsstudie zoals die door Steunpunt Externe Veiligheid van de provincie Groningen is opgesteld.

Reactie gemeente:

De paragraaf "externe veiligheid" is geactualiseerd en aangevuld met het onderzoek van het Steunpunt Externe Veiligheid.

De regionale brandweer gaat vervolgens in op het aspect 'bestrijdbaarheid' in geval van rampen en zware ongevallen. De brandweer belicht in zijn reactie de effecten van een incident, de bereikbaarheid van het plangebied en de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen in het plangebied.

Ook gaat de brandweer in op het zelfredzaam vermogen van personen en op de ontvluchtings- en alarmeringsmogelijkheden.

Uit de beoordeling van het aspect 'bestrijdbaarheid' blijkt, dat de bereikbaarheid voldoende is, maar dat nog voldoende bluswatervoorzieningen ontbreken. In de uitvoeringsfase moet daarmee rekening worden gehouden.

Reactie gemeente:

De resultaten van het onderzoek van de regionale brandweer zijn eveneens in de paragraaf externe veiligheid verwerkt. Met de aanwezigheid van voldoende bluswatervoorzieningen zal bij de uitvoering van het plan rekening worden gehouden.

Wat het aspect 'zelfredzaamheid' betreft, wordt erop gewezen dat binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding objecten aanwezig zijn voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen. Geadviseerd wordt deze minimaal buiten het plasbrandaandachtsgebied, dan wel de 100% letaliteitsgrens te projecteren.

Daarnaast wordt geadviseerd de risico-ontvangers over de aanwezige externe veiligheidsrisico's te informeren door middel van de Risicowijzer.

Reactie gemeente:

Wat betreft nieuwe situaties voor verminderd zelfredzame personen, wordt opgemerkt dat voor de bestemming "Maatschappelijk" een nadere regeling is opgenomen, die ertoe strekt op afstand van de risicobron wordt begonnen met bouwen. Informatie van betrokkenen vindt plaats met gebruikmaking van de Risicowijzer.

===