

Gemeente Zuidhorn

Bestemmingsplan
Zuidhorn - Zuiderzon

'Herontwikkeling Zonnehuislocatie'

Vastgesteld

**Bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon
'Herontwikkeling Zonnehuislocatie'**

Code 10-85-02 / 18-07-11

**GEMEENTE ZUIDHORN 10-85-02 / 18-07-11
BESTEMMINGSPLAN ZUIDHORN - ZUIDERZON
'HERONTWIKKELING ZONNEHUISLOCATIE'**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	2
1. 3. Vigerende regeling	3
1. 4. Indeling toelichting	4
2. BESTAANDE KARAKTERISTIEK	5
2. 1. Historie	5
2. 2. Ruimtelijk-functionele karakteristiek Zonnehuislocatie	6
2. 3. Ruimtelijk-functionele karakteristiek omgeving	7
3. PROGRAMMA	13
3. 1. Woningbouw	13
3. 2. Voorzieningen	18
3. 3. Parkeren	19
4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN	20
4. 1. Stedenbouwkundige hoofdpzset	20
4. 2. Stedenbouwkundige uitwerking	22
4. 3. Gewenste architectuur	27
4. 4. Duurzaam bouwen en energie	28
4. 5. Afstemming beleidskaders Rijk en Provincie	29
5. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN	31
5. 1. Ecologie	31
5. 2. Archeologie	32
5. 3. Milieu	33
5. 4. Externe veiligheid	38
5. 5. Water	41
5. 6. Kabels en leidingen	44
6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	45
6. 1. Uitgangspunten	45
6. 2. Afstemming op de landelijke standaard	45
6. 3. Afstemming gemeentelijk handboek	46
6. 4. Bestemmingen	46
7. UITVOERBAARHEID	49
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	50
8. OVERLEG	51
9. ZIENSWIJZEN	56

BIJLAGEN

- Bijlage 1** Toetsing Flora- en faunawet in verband met de voorgeno -
men herontwikkeling van de locatie 'Zonnehuis – Ooster-
burcht' te Zuidhorn, rapport 2007-37, Bureau Koeman en
Bijkerk BV, Haren, mei 2007
- Bijlage 2** Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, Rapport
2007-05, De Steekproef bv, Archeologisch Onderzoeks- en
Adviesbureau, Zuidhorn, 30-05-2007
- Bijlage 3** Rapport milieukundig bodemonderzoek locatie Het Zonne-
huis te Zuidhorn, project ZH-3-2, Witteveen-Bos, Almere,
mei 2008.
- Bijlage 4** Nader bodemonderzoek Het Zonnehuis te Zuidhorn, project
ZH-3, Witteveen-Bos, Almere, juni 2010
- Bijlage 5** Akoestisch onderzoek wegverkeer t.b.v. het bestemmings-
plan Zonnehuislocatie te Zuidhorn "30 km/uur wegen"- her-
ziening 1^{ste} lijnsbebouwing, Stroop Raadgevend Ingenieurs,
Leek, 11-01-2011.
- Bijlage 6** Groepsrisicoberekening transport gevaarlijke stoffen Faner
weg (N980) t.b.v. nieuwbouw op de Zonnehuislocatie te
Zuidhorn, Steunpunt Externe Veiligheid, Groningen, 16 juni
2010.
- Bijlage 7** Overlegreacties
- Bijlage 8** Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
- Bijlage 9** Resultaten bezonningsstudies

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van de *Structuurvisie kom Zuidhorn* die de gemeenteraad van Zuidhorn op 9 januari 2006 heeft vastgesteld.

De *Structuurvisie kom Zuidhorn* geeft een samenvatting van het te voeren beleid voor de ontwikkelingen in het centrum van Zuidhorn. Hierbij is gekozen voor een opvatting waarbij nieuwe voorzieningen worden geïntegreerd in het oude dorp, waardoor een historisch bepaald en specifiek centrum ontstaat.

Aan de zuid-oostzijde van het centrum van Zuidhorn bevindt zich de Zonnehuislocatie. In de *Structuurvisie kom Zuidhorn* ligt vast dat op deze locatie herontwikkeling van woningbouw plaatsvindt. Daarnaast is op de Zonnehuislocatie een reserveruimte voor detailhandel, sociaal-culturele voorzieningen en dienstverlening voorzien. Verder is verlenging van de huidige Wilhelminalaan opgenomen in de *Structuurvisie*.

Aanleiding van de herontwikkeling van woningbouw op de Zonnehuislocatie is de verhuizing van het huidige verpleeghuis "Het Zonnehuis". In het begin van de jaren zestig van de vorige eeuw vestigde "Het Zonnehuis" zich ten zuidoosten van het centrum van Zuidhorn. Enige tijd geleden is gebleken dat "Het Zonnehuis" niet meer kan voldoen aan de huidige eisen aangaande zorg en verpleging. Daarom is in 2009 gestart met de bouw van een nieuw woonzorgcentrum (WZC) in de woonwijk Oostergast die aan de zuid-oostzijde van Zuidhorn ontwikkeld wordt. Het nieuwe woonzorgcentrum is in september 2010 in gebruik genomen. De huidige locatie van "Het Zonnehuis" is hiermee vrijgekomen.

Na sloop van de vrijgekomen gebouwen wordt in hoofdzaak een nieuwe woonbestemming gerealiseerd. Binnen deze bestemming wordt voornamelijk projectmatig te ontwikkelen woningbouw mogelijk gemaakt. Daarnaast worden mogelijkheden voor particuliere bouw geboden. Het gaat hierbij om reguliere woningbouw. Verder worden binnen de nieuwe woonbestemming 32 appartementen met een zorgfunctie gerealiseerd. De appartementen met zorgfunctie bevinden zich aan het Holtplein, gelegen in het noord-westelijke gedeelte van het plangebied.

Naast woningbouw is de verbetering van de verkeersstructuur van het dorp Zuidhorn een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling van de Zonnehuislocatie. De verkeersstructuur wordt verbeterd door de aanleg van een rechtstreekse verkeersverbinding vanuit het centrumgebied richting de N980 door het verlengen van de huidige Wilhelminalaan.

Na de aanleg van de “Verlengde Wilhelminalaan” zal de huidige ontsluiting van het dorp, gevormd door de Hoofdstraat en gelegen aan de oostkant van het plangebied, komen te vervallen.

Verder wordt binnen het plangebied in bescheiden mate ruimte geboden voor dienstverlening en detailhandel.

Voor de toekomstige invulling van de Zonnehuislocatie is een passende planologische grondslag nodig in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. Dat ligt thans voor u. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, vormt het de basis voor de bouwactiviteiten in het gebied.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat binnen het plangebied het bedrijf Trebbe Oost en Noord B.V. grondeigendom heeft. Deze ontwikkelaar is door de gemeente betrokken bij de planvorming voor de herontwikkeling van de Zonnehuislocatie.

1. 2. Plangebied

Het plangebied wordt in hoofdzaak gevormd door het gebied waar anno 2010 nog de gebouwen van “Het Zonnehuis” staan. Ook enkele aangrenzende gronden zijn in het bestemmingsplan meegenomen vanwege de samenhang met de toekomstige inrichting van het gebied.

Het plangebied wordt begrensd door:

- het bestemmingsplan *Buitengebied-Zuidhorn* aan de zuidzijde (dit plan is door de gemeenteraad van Zuidhorn vastgesteld op 12 april 2010);
- de Klinckemalaan aan de westzijde, waarbij meer noordelijk aangesloten wordt bij de grens van de enkele aanwezige kavels (Klinckemalaan 2,4 en 6);
- de Hoofdstraat aan de noordzijde, met dien verstande dat ter plaatse van de Oosterburcht de plangrens aansluit bij de noord-zuid aantakende weg en meer noordoostelijk bij de grens van de kavels van de woningen Julianalaan 1, 3, 5 en 7 en Hoofdstraat 3, 1a en Julianalaan 39 en 37;
- aan de oostzijde komen de Hoofdstraat en de N980 bij elkaar en vormen daar de grens van het plangebied.

De ligging van het plangebied is op figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied binnen de kern Zuidhorn

1. 3. Vigerende regeling

Het plangebied maakt tot het van kracht worden van dit nieuwe plan voor het grootste gedeelte deel uit van vigerende 'Uitbreidingsplan in onderdelen voor de kern Zuidhorn, partiële herziening 1965'. In dat plan heeft de Zonnehuislocatie een bestemming 'ziekenhuis'. Om deze bestemming heen liggen omgevingsbestemmingen voor groen, plantsoen en bermen. Daarnaast maakt het Holtplein (gelegen in het noordoosten van het plangebied) deel uit van het 'Bestemmingsplan Kom Zuidhorn'. In dit bestemmingsplan heeft het Holtplein een bestemming 'parkeerterrein' met aansluitend een bestemming 'verkeersdoeleinden'.

Het vigerende 'Uitbreidingsplan in onderdelen voor de kern Zuidhorn, partiële herziening 1965' is door de gemeenteraad van Zuidhorn op 20 juli 1965 vastgesteld. Het plan is op 30 augustus 1966 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Groningen. Aan een deel van het plan is goedkeuring onthouden, maar dit had geen betrekking op de Zonnehuislocatie.

Het vigerende 'Bestemmingsplan Kom Zuidhorn' is op 18 december 1972 vastgesteld door de gemeenteraad van Zuidhorn. Het plan is op 23 april 1974 goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Groningen.

Aan een deel van het plan is goedkeuring onthouden, dit heeft echter geen betrekking op het Holtplein.

1. 4. Indeling toelichting

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

Bij het opstellen van de toelichting is van de ene kant rekening gehouden met de opzet die de gemeente zelf voor bestemmingsplannen hanteert en anderzijds met de inhoudsvereisten die de provincie Groningen in de *Omgevingsverordening-2009* aangeeft.

Na deze inleiding (hoofdstuk 1) zijn de volgende hoofdstukken opgenomen:

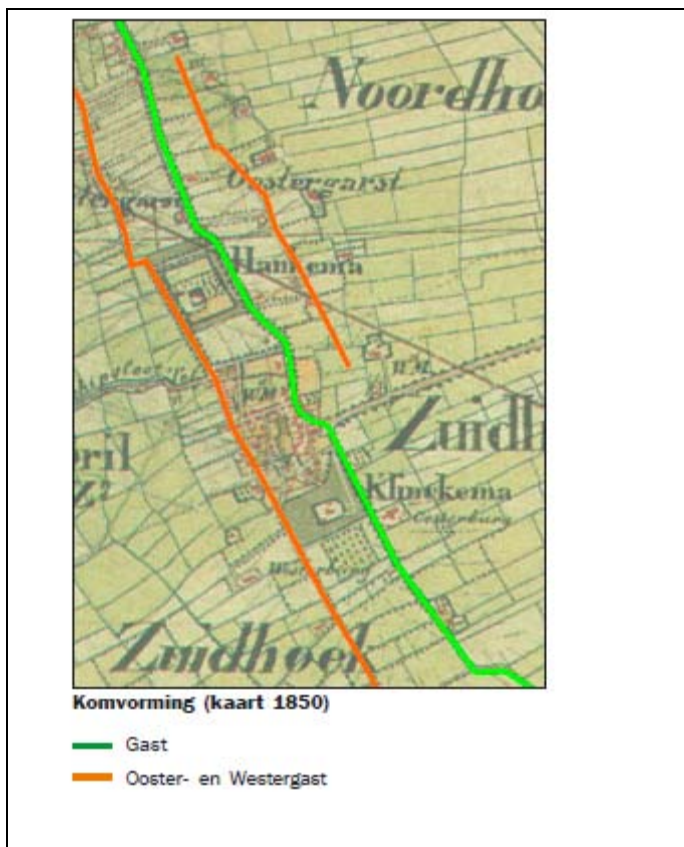
- een beschrijving van de bestaande karakteristiek van het plangebied en de omgeving (hoofdstuk 2);
- de beschrijving van het programma (hoofdstuk 3);
- ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor het plangebied (hoofdstuk 4);
- de effecten voor de omgeving met daarin de afstemming op het water- en milieubeleid, alsmede op het overig omgevingsbeleid (hoofdstuk 5);
- een toelichting op de opgenomen bestemmingen (hoofdstuk 6);
- een weergave van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 7);
- een bespreking van het gehouden vooroverleg (hoofdstuk 8);
- een samenvatting van en reactie op de ingediende zienswijzen (hoofdstuk 9).

2. BESTAANDE KARAKTERISTIEK

2. 1. Historie

Zuidhorn is gelegen op een dekzandrug. De dekzandruggen waren de eerste plekken in het Westerkwartier waar mensen zich vestigden. De rug (horn) waar de hedendaagse kernen Zuidhorn en Noordhorn liggen, wordt waarschijnlijk al vanaf de 8^e eeuw voor christus bewoond.

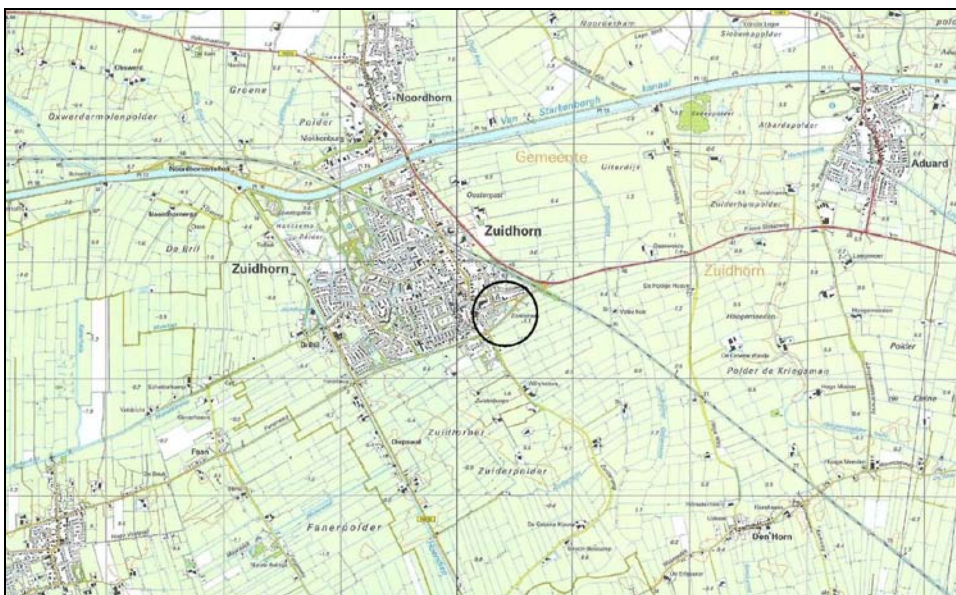
Van oorsprong is Zuidhorn een wegdoorp gelegen langs een oude verbindingroute tussen de stad Groningen en Friesland; de Friese Straatweg. De Gast en de Hoofdstraat te Zuidhorn maken onderdeel uit van deze oorspronkelijke verbindingroute. De Hoofdstraat vormt hierdoor de oorspronkelijke toegangsweg tot het dorp. De Gast/Hoofdstraat wordt enerzijds geflankeerd door de Oostergast (onder andere de huidige Wilhelminalaan) en anderzijds door de Westergast (onder andere de huidige Jellemaweg), zie figuur 2.



Figuur 2. *Komvorming (kaart 1850) - Structuurschets Kom Zuidhorn (HKB Groningen, 2006)*

Binnen de structuren van De Gast/Hoofdstraat, Oostergast en Westergast ontwikkelt zich in de negentiende eeuw, voornamelijk rond de Nederlands Hervormde Kerk, het komdorp Zuidhorn met een kleinschalig en karakteristiek patroon. In de loop van de negentiende eeuw wordt aan De Gast een groot aantal villa's en (renteniers) woningen gebouwd. Hierdoor ontstaat een voorname straat van een zodanig architectonisch en inrichtingsniveau, dat dit dorpsdeel is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Ten zuiden van De Gast ontwikkelt zich een gemengd winkel- en voorzieningenstructuur aan de Hoofdstraat, de Nieuwstraat, de Jellemaweg en ten zuiden van de Burgemeester Kruisingalaan.

Op een hoger schaalniveau is de dorpsstructuur meerdere malen doorsneden, danwel omkaderd met nieuwe infrastructuur, zoals het Hoendiep, de spoorlijn Groningen-Leeuwarden, het Van Starckenborghkanaal, de N355 (Rijksstraatweg) en de N980. Verder zijn vanaf 1950 gefaseerd nieuwe woonuitbreidingen tot stand gekomen aan de westzijde van Zuidhorn. Onderstaand fragment van de topografische kaart laat dat zien. Op dit moment is aan de oostzijde van het dorp de nieuwe woonwijk Oostergast in ontwikkeling (deze is nog niet op figuur 3 verwerkt).



Figuur 3. Topografische kaart met globale ligging plangebied (bron: Topografische dienst)

2. 2. Ruimtelijk-functionele karakteristiek Zonnehuislocatie

Het plangebied betreft een bebouwd gebied aan de zuid-oostzijde van Zuidhorn. Hier was tot september 2010 “Het Zonnehuis” gevestigd, een verpleeghuis waar zowel ouderen als jongeren behandeld, verzorgd en verpleegd worden. “Het Zonnehuis” heeft een regionale functie voor het Westerkwartier en het noordwesten van de provincie Groningen.

Het Zonnehuis is een verpleeghuis en één van de locaties van de Zorggroep Westerkwartier. In het Zonnehuis verblijven mensen die voor kortere of langere tijd behandeling, verpleging of verzorging nodig hebben. De Zorggroep Westerkwartier beschikt ter plaatse over 230 plaatsen, waaronder plaatsen voor dagbehandeling en psycho-geriatrie. Het huidige Zonnehuis dateert van 1963 en werd toen als het modernste verpleeghuis van Nederland beschouwd. Na ruim 45 jaar blijkt het te beperkt te zijn om te kunnen voldoen aan de eisen van deze tijd. Gelet daarop hebben Zonnehuisgroep Noord in samenwerking met woningbouwcorporatie *Stichting Wold & Waard Woonservice* te Leek besloten om te komen tot de nieuwbouw van een woonzorgcentrum in de woonwijk Oostergast.

Bron: Zorggroep Westerkwartier

Figuur 4 geeft een beeld van het plangebied van de situatie waarin de bebouwing van "Het Zonnehuis" nog aanwezig is. Het gebied is intensief bebouwd en is voornamelijk aan de zuidzijde en oostzijde omgeven door groengebieden. De bebouwing heeft een sterk complexmatig karakter met zowel lagere als hogere bebouwing en wordt ontsloten via de Hoofdstraat.



Figuur 4. Luchtfoto plangebied en omstreken (Google Earth)

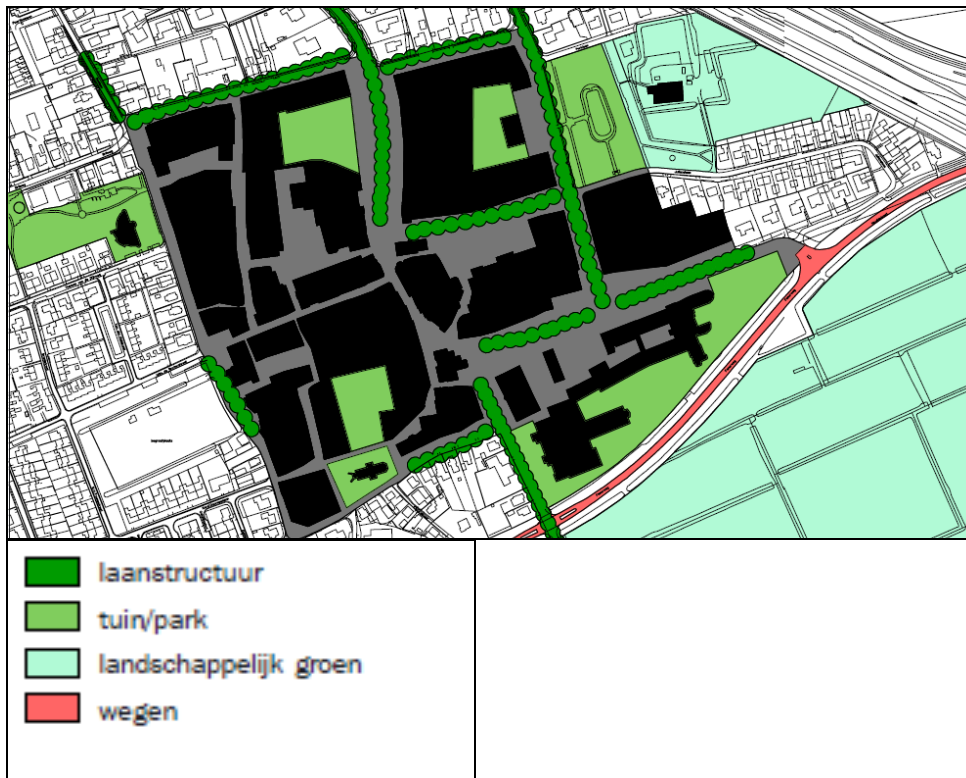
2. 3. Ruimtelijk-functionele karakteristiek omgeving

Door de ligging van het plangebied aan de dorpsrand van Zuidhorn bestaat de omgeving ten eerste uit het centrumgebied van Zuidhorn en ten tweede uit het aangrenzend agrarisch gebied.

2.3.1. Centrumgebied Zuidhorn

Het centrum van Zuidhorn bestaat voornamelijk uit een combinatie van detailhandel, dienstverlening, horeca, sociaal culturele voorzieningen en woningbouw. De meeste winkels bevinden zich aan de Hoofdstraat, Dorpsvenne, Nieuwstraat en Overtuinen. Bedrijven in de sector commerciële dienstverlening zijn zowel gelegen in het hart van het winkelgebied als aan de rand van het centrum. Horecavoorzieningen bevinden zich voornamelijk in het zuidelijke deel van het centrum. Overige voorzieningen (zoals sociaal-culturele) bevinden zich meer in de schil rond het centrum.

Naast winkels bestaat het overgrote deel van het centrumgebied uit eengezinswoningen die in rijen of vrijstaand zijn gebouwd. De woningen zijn voorzien van een voortuin, de onderlinge afstand is gering. Uitzondering hierop vormt De Gast; hier bevinden zich vrijstaande villa's op grote groene kavels. Daarnaast is de bebouwingsdichtheid in het hart van het winkelgebied hoger. De panden staan veelal met de voorgevel aan de straat en de ruimte tussen de individuele gebouwen is klein.



Figuur 5. Groenstructuur centrumgebied - Structuurschets Kom Zuidhorn (HKB Groningen, 2006)

De openbare ruimte van het centrumgebied wordt ten eerste gekenmerkt door de aanwezigheid van drie pleinen: Dorpsvenne, Overtuinen en Holtplein.

Daarnaast is een laanstructuur kenmerkend en zijn diverse groene ruimtes aanwezig; zie figuur 5.

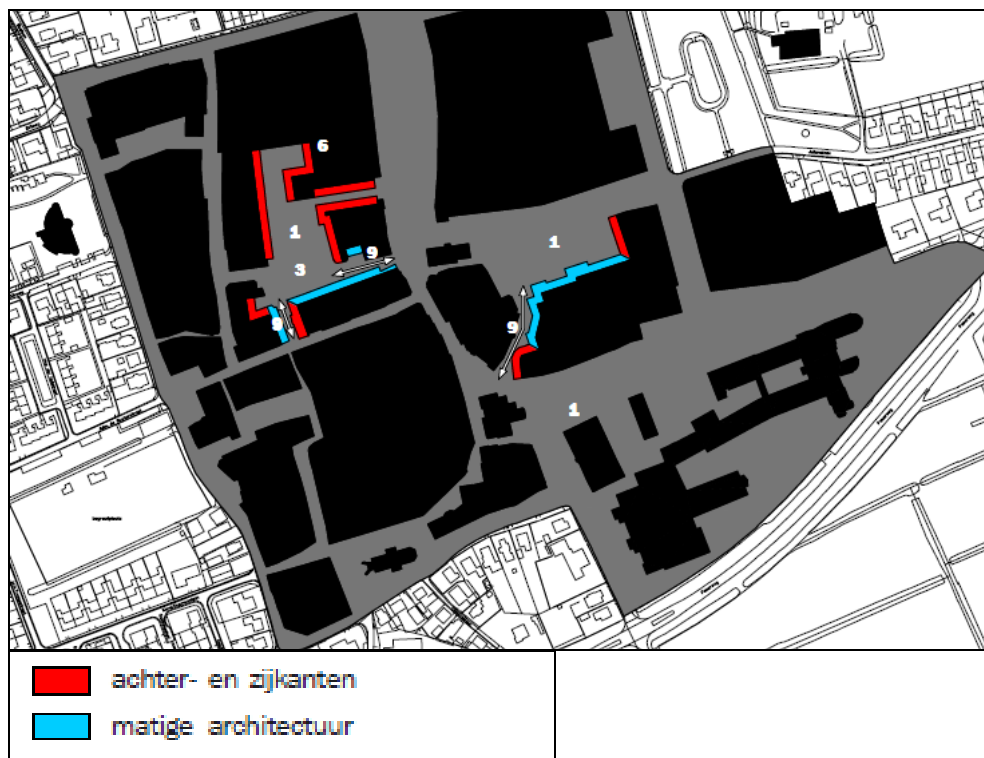
De groenstructuur wordt gevormd door dominante boombeplanting aan De Gast en aan het zuidoostelijk deel van de Hoofdstraat en laanbeplanting aan onder andere de Wilhelminalaan en de Klinckemalaan. De omgeving rond de Nederlands Hervormde Kerk, het park aan de Wilhelminalaan en het parkje nabij de Brilweg vormen openbare groene ruimtes.

De huidige ontsluiting van het centrumgebied wordt aan de zuidzijde van Zuidhorn gevormd door de Hoofdstraat. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het verlengen van de huidige Wilhelminalaan tot aan de doorgaande N980. De "Verlengde Wilhelminalaan" zal de toekomstige ontsluiting van het dorp aan de zuidzijde vormen. De Hoofdstraat, De Gast en de Hanckemalaan de belangrijkste aanrijroutes voor lokaal verkeer.

- Knelpunten -

Het centrumgebied van Zuidhorn kent een aantal knelpunten, zie figuur 6 (de hierna volgende opsomming verwijst naar de cijfers in de figuur):

1. er is sprake van een aanmerkelijk tekort aan parkeerplaatsen ten behoeve van functies in het centrum; dat geldt zowel voor de winkelconcentratie als voor de horecaconcentratie;
2. woonstraten in het centrum worden belast door centrumverkeer, waarbij het voor een deel gaat om zoekverkeer; daarbij is de regionale bereikbaarheid onduidelijk;
3. de verkeerssituatie met name bij de Dorpsvenne is zeer rommelig en de bevoorrading is daar slecht geregeld;
4. het aanbod van winkels is onvolledig en ten dele verouderd;
5. de supermarkten zijn te klein om in de toekomst volwaardig te kunnen functioneren;
6. een deel van het woningbestand in en bij het centrumgebied is verouderd;
7. op een groot aantal plaatsen is sprake van achterkanten die naar de openbare ruimte gekeerd zijn, vaak zijn die achterkanten dan ook nog zeer matig vormgegeven;
8. de architectonische kwaliteit van een aantal panden blijft duidelijk achter bij wat verwacht zou mogen worden;
9. mede onder invloed van 7 en 8 is de samenhang in het centrum minder dan op grond van het ruimtelijk patroon verwacht zou mogen worden;
10. de inrichting van de openbare ruimte voldoet niet meer aan het kwaliteitsniveau dat je daar zou mogen verwachten;
11. voor de markt is sprake van een tijdelijke oplossing;
12. er is geen geschikte plek voor de kermis (op de Overtuinen vormt deze in de huidige situatie een hinderpaal).



Figuur 6. Knelpunten centrumgebied - Structuurschets Kom Zuidhorn (HKB Groningen, 2006)

- Kwaliteiten en kansen -

Naast knelpunten is in het centrumgebied ook sprake van kwaliteiten die kansen geven voor (toekomstige) ontwikkelingen:

1. de historische kleinschalige ruimtelijke hoofdstructuur is naar verhouding goed intact gebleven, voornamelijk doordat de grootschalige ontwikkelingen op relatief verscholen binnenterreinen hebben plaatsgevonden achter de Hoofdstraat en de Nieuwstraat;
2. de Hoofdstraat als hart van het centrum heeft weinig te lijden gehad van grootschalige ingrepen. Dit deel biedt nog voldoende speelruimte voor kleinschalige winkel- en horecaontwikkelingen zonder dat dat ten koste hoeft te gaan van de kwaliteiten;
3. de Gast kent bijzondere kwaliteiten met individuele woonpanden op grote (tuin) kavels aan weerszijden van de weg met bomen en bermstroken en is aangewezen als beschermd dorpsgezicht;
4. met name de omgeving van de Kerkstraat en rond de Nederlandse Hervormde Kerk toont een kleinschalige dorpsstructuur met vrijstaande bebouwing aan verharde of groene ruimtes;
5. aansluitend vormt het zuidoostelijk deel van de Hoofdstraat een karakteristiek ensemble met het oude Raadhuis, horecabedrijf en boomplanting;
6. in het centrale dorpsdeel vertegenwoordigen monumentale panden een bijzondere waarde;

7. de Zonnehuislocatie biedt met de ruimte die daar vrijkomt mogelijkheden voor herontwikkeling en kan op termijn een reserveruimte bieden voor het centrum;
8. de aanwezige en te versterken functiemening.

- Herstructurering -

Binnen het centrum van Zuidhorn vindt op diverse plaatsen herstructurering plaats. Hierbij worden de hiervoor beschreven knelpunten zo veel mogelijk opgelost en de kwaliteiten en kansen zo veel mogelijk benut.

Ten eerste vindt op de locatie Overtuinen een ontwikkeling van centrumvoorzieningen plaats. Er is onder meer detailhandel, de vestiging van een supermarkt, een parkeergarage en appartementen gepland.

Ten tweede zijn op de locatie Oosterburcht, gelegen ten oosten van de Overtuinen, appartementen en grondgebonden woningen voorzien. Daarnaast is herontwikkeling van de Dorpsvenne, de Wilhelminalaan 2a en de Klinckemalaan 2 gepland. De herontwikkeling van het Holtplein is meegenomen in de voorliggende herontwikkeling van de Zonnehuislocatie. Het Holtplein wordt primair ingericht als parkeerplein.

De locatie Overtuinen is op dit moment in ontwikkeling. Voor de overige locaties worden bestemmingsplannen voorbereid om de geplande ontwikkelingen mogelijk te maken.

2.3.2. Aangrenzend agrarisch gebied

Naast het centrumgebied van Zuidhorn grenst de Zonnehuislocatie aan de zuidzijde aan agrarisch gebied. Dit gebied heeft zowel in het gemeentelijk beleid (bestemmingsplan Buitengebied) als het provinciaal beleid (Provinciaal Omgevingsplan) een landbouwkundige hoofdfunctie.

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 Groningen in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* (POP) voor verschillende gebieden kernkarakteristieken benoemd. Deze karakteristieken zijn fysiek van aard en bestaan uit kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische elementen. Ten zuiden van Zuidhorn, ten dele grenzend aan de Zonnehuislocatie, ligt het wegdorpenlandschap met houtsingels, het dijkenlandschap en het wegdorpenlandschap op laagveen. De relevante elementen voor deze landschappen zijn:

Wegdorpenlandschap met houtsingels

- beslotenheid (houtsingel(structuur));
- duisternis en stilte.

Dijkenlandschap

- grootschalige openheid;
- oude en voormalige dijken;
- duisternis en stilte.

Wegdorpenlandschap op laagveen

- *karakteristieke waterloop (beek);*
- *grootschalige openheid;*
- *duisternis en stilte.*

Het plangebied zelf ligt niet in één van de genoemde landschappen. De Zonnehuislocatie betreft een herontwikkelingslocatie aan de rand van het bestaande dorp. Bij de landschapsindeling in het POP is dit gebied aange-merkt als “bebouwing”. De beslotenheid van het wegdorpenlandschap met houtsingels en de grootschalige openheid van het dijkenlandschap en wegdorpenlandschap op laagveen worden dan ook niet aangetast. Oude en voormalige dijken en karakteristieke waterlopen zijn niet aanwezig in het plangebied.

Verder is het uitgangspunt om in de nieuwe woonwijk de straatverlichting 's nachts te dimmen. Daarnaast maakt het bestemmingsplan geen functies mogelijk die de geluidsnormen overschrijden.

3. PROGRAMMA

Het programma bestaat uit de verschillende functies die in het plangebied komen. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op woningbouw, voorzieningen en parkeren.

3. 1. Woningbouw

De provincie Groningen stelt in de *Omgevingsverordening Provincie Groningen* (2009) specifieke eisen aan de onderbouwing van het aantal woningen dat op grond van een bestemmingsplan gebouwd kan worden. Hieraan wordt in deze paragraaf voldaan.

3.1.1. Woningbouwprogramma binnen het plangebied

Voor wat betreft de woningbouw op de Zonnehuislocatie is het uitgangspunt om een wijk te maken die hoofdzakelijk is opgebouwd uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen. Daarnaast zijn aan het Holtplein appartementen met een zorgfunctie voorzien. De verdeling van de verschillende woningtypen in het plangebied ligt in hoofdlijnen vast, zie tabel 1. Beperkte flexibiliteit, waarbij het gaat om een zekere uitwisselbaarheid tussen woningtypen, is echter mogelijk.

Tabel 1. *Woningtypen*

Woningtypen voor het totale plangebied (huidige plan)	
Vrijstaand	14 waarvan 9 vrije kavels
Twee-onder-één-kap	34
Rijwoningen	8
Appartementen met een zorgfunctie	32
Totaal woningen (grondgebonden)	56
Totaal appartementen met een zorgfunctie (niet-grondgebonden)	32

- *Flexibiliteit* -

Wijzigingen in marktomstandigheden kunnen leiden tot wijzigingen in het woningbouwprogramma; hier biedt het bestemmingsplan in beperkte mate ruimte voor. Zo moet de verhouding tussen vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen tussen beide woningtypen op hoofdlijnen in stand worden gehouden; dit om te voorkomen dat de herontwikkeling op de Zonnehuislocatie 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. Een toename van een aantal rijwoningen leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk en is om deze reden onwenselijk.

3.1.2. Afstemming omgevingsverordening Provincie Groningen

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

Elke gemeente in Nederland geeft aan het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wijzigingen in de woningvoorraad door. Deze gegevens worden door het CBS gepubliceerd. Zodoende kan achteraf objectief en eenduidig de nog resterende woningbouwruijnte worden vastgesteld. Desalniettemin verlangt de provincie Groningen volgens de *Omgevingsverordening-2009* een onderbouwing vooraf. In tabel 2 wordt deze onderbouwing gegeven.

- *Zorgappartementen* -

De *Omgevingsverordening-2009* noemt woningsoorten die niet drukken op de beschikbare nieuwbouwruijnte. Het gaat daarbij om landgoederen, nieuwbouw ter vervanging van niet-zelfstandige woonruijnte voor ouderen en gehandicapten voor dezelfde doelgroep, bedrijfswoningen of vrijkomende gebouwen in het buitengebied die in gebruik worden genomen. Uit overleg met de provincie Groningen is gebleken, dat de zorgappartementen die zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan niet in de beschikbare nieuwbouwruijnte van Zuidhorn hoeven te worden opgenomen.

- *Mantelzorg* -

Binnen het bestemmingsplan wordt onder voorwaarden de mogelijkheid geboden om mantelzorg te kunnen verlenen. Eén van de 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 nieuwbouwruijnte.

Samengevat is de verantwoording van de nieuwbouw in de navolgende tabel 2 opgenomen.

Tabel 2. Beschikbare nieuwbouwruijnte gemeente Zuidhorn, 2010 t/m 2019

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)
3 Restant nieuwbouwruijnte 2010 t/m 2019 (= aantallen onder 1 minus die onder 2)		
nieuwbouw	1309	
vervanging	126	
uitbreiding	1183	
4 Restcapaciteit in onherroepelijke planologische regelingen		
nieuwbouw	89	
vervanging	78	
uitbreiding	11	
5 Restant nieuwbouwruijnte 2010 t/m 2019 (= aantallen onder 3 minus die onder 4)		
nieuwbouw	1220	
vervanging	115	
uitbreiding	1105	
6 Nieuwbouwruijnte vastgelegd in lopende planologische procedures		
nieuwbouw	247	(Dit is de capaciteit in het ontwerpbestemmingsplan
vervanging	0	'Zuidhorn – Oostergast, fase 1 en plandelen 2A, 2B, 2C')
uitbreiding	247	
7 Beschikbare nieuwbouwruijnte 2010 t/m 2019 (= aantallen 5 minus die onder 6)		
nieuwbouw	973	(Dit plan claimt 56 woningen van de beschikbare nieuw-
vervanging	115	bouwruijnte vanaf 2010.
uitbreiding	858	Met inachtneming van de lopende procedures is voldoende ruijnte beschikbaar.)

3.1.3. Achterliggend beleidskader

De bouwpoging voor de gemeente Zuidhorn, en meer in het bijzonder voor de gelijknamige schakelkern, is in een aantal beleidsnota's weergegeven en onderbouwd in woningmarktonderzoeken. De centrale lijn daarin is een regionale bouwtaak voor Zuidhorn, die leidt tot een aanzienlijke nieuwbouw. Hieronder volgen de meest recente woningbouwnota's, inclusief daarover gemaakte afspraken.

- *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 de *Regiovisie*. Binnen het samenwerkingsverband zijn voor de periode 2008-2019 afspraken gemaakt over het totaal aan woningen dat binnen het gebied van de *Regiovisie* gebouwd kan worden. Dit totaal is over de verschillende deelnemende overheden verdeeld. Voor de provincie Groningen zijn deze afspraken vertaald in het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP)*.

- *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013 (POP)* -

Ter uitvoering van het beleid uit het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP)* is de *Omgevingsverordening Provincie Groningen (2009)* opgesteld. Als uitwerking van deze verordening hebben Gedeputeerde Staten op 8 december 2009 het "Besluit Nieuwbouwuimte" vastgesteld. De nieuwbouwuimte die voor de gemeente Zuidhorn geldt, is verwerkt in tabel 2: beschikbare nieuwbouwuimte gemeente Zuidhorn, 2010 t/m 2019.

- *Woonvisie Zuidhorn 2009-2015* -

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

Wij zijn van oordeel dat het bouwen van duurdere woningen meer effect sorteert aangezien daarmee de doorstroming op gang komt;

- bij de ruimtelijke vertaling van onze bouwopgave wordt gezocht naar een evenwicht in herstructurering, inbreiding en uitbreiding.

Het bestemmingsplan past als volgt binnen de doelstellingen van de *Woonvisie Zuidhorn*:

- binnen het plangebied bestaat circa 22% van het totaal aantal woningen uit sociale woningbouw. Dit percentage ligt binnen de doelstelling uit de woonvisie;
- circa 22% van de vrijesectorwoningen bestaan uit particuliere kavels, ook wel vrije kavels genoemd. Daarmee wordt recht gedaan aan het uitgangspunt dat circa 20 procent van de vrijesectorwoningen uit particuliere kavels moet bestaan;
- binnen het plangebied zijn 32 appartementen met een zorgfunctie voorzien. Dit betreft circa 35% van de totale woningen die gebouwd worden op de Zonnehuislocatie. De appartementen zijn gepland in één complex aan het Holtplein. Hierdoor worden de zorgappartementen gebouwd nabij de voorzieningen in het centrum van Zuidhorn. De locatie aan het Holtplein is daarmee een logische;
- er worden in beperkte mate woningen gebouwd die geschikt zijn voor starters. Het gaat hierbij om de rijenwoningen in het plangebied;
- de herontwikkeling van de Zonnehuislocatie betreft een herstructureeringslocatie in de kom van Zuidhorn. Naast deze ontwikkeling wordt ten oosten van de kern Zuidhorn een nieuwe woonwijk ontwikkeld, de Oostergast. Dit betreft een uitbreidingslocatie.

Bij bovenstaande cijfers en percentages is uitgegaan van de woningtypen zoals weergegeven in tabel 1. Het bestemmingsplan biedt echter een beperkte mate van flexibiliteit. De verdeling van de verschillende woningtypen in het plangebied ligt in hoofdlijnen vast.

Voor de komende vijf jaar wordt in de woonvisie 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 in de komende vijf jaar maximaal 600 woningen gebouwd kunnen worden.

Binnen het plangebied worden in de periode 2010-2015 maximaal 56 woningen gebouwd (exclusief appartementen met een zorgfunctie, die als onzelfstandige woonruimte worden beschouwd). Met inachtneming van de restcapaciteit in onherroepelijke regelingen (89 nieuwbouw) en de capaciteit die is vastgelegd in lopende planologische procedures (247 nieuwbouw) past het aantal van 56 in dit plan binnen de verwachte kwantitatieve woningbouwbehoefte en binnen de gestelde nieuwbouwruiimte. Het leidt namelijk tot een bouwstroom van maximaal 392 woningen.

- 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 Zonnehuislocatie wordt rekening gehouden met mantelzorg. Het bestemmingsplan biedt hier ruimte voor.

3. 2. Voorzieningen

Naast woningen wordt in dit bestemmingsplan ruimte geboden voor voorzieningen. Daarover het volgende.

- Dienstverlening en detailhandel -

In het bestemmingsplan is in zekere mate rekening gehouden met een ruimtereservering voor dienstverlening en detailhandel (met uitzondering van een supermarkt). Dienstverlening is gepland op de begane grond van het gebouw aan het Holtplein en in de "katoor/woonvilla" op de kruising van de Hoofdstraat/Wilhelminalaan. Detailhandel, met uitzondering van een supermarkt, is uitsluitend gepland op de begane grond van het gebouw aan het Holtplein. Met de locatie van dienstverlening en detailhandel is aansluiting gezocht bij het bestaande centrum van Zuidhorn en de nieuwe ontwikkelingen op de Overtuinen.

- Zorgappartementen -

In het gebouw aan het Holtplein zijn appartementen met een zorgfunctie voorzien. Op de begane grond aan de zuidzijde en op de eerste en tweede verdieping wordt woonruimte gerealiseerd voor mensen met een beperking.

- Speelvoorzieningen -

De gemeente Zuidhorn heeft geen beleid voor speelvoorzieningen. Dit betekent echter niet dat de gemeente over het algemeen geen rekening houdt met deze voorzieningen.

Voldoende buitenspeelruimte voor kinderen moet aanwezig zijn. Zo is door de NUSO, de landelijke organisatie voor speeltuinwerk en jeugdrecreatie, en door het Nationaal Jeugdfonds "Jantje Beton" geadviseerd 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.

In het plangebied zelf wordt geen ruimte geboden voor speelvoorzieningen. Het plangebied is gelegen nabij het park aan de Wilhelminalaan.

- 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-breakfast accommodaties is in 2009 gemeentelijk beleid vastgesteld (*beleidsnota bed-and-breakfast logies aan huis*). Het beleid geeft een kader waarbinnen onder zekere voorwaarden aan de vestiging van een accommodatie kan worden meegewerkt. Om praktische redenen is de keuze gemaakt om het kader niet op te nemen in dit bestemmingsplan.

Er bestaat een landelijk geldende lijst van projecten (kruimellijst) waarvoor een omgevingsvergunning afgegeven kan worden 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.

Het kader maakt een specifieke regeling in een bestemmingsplan overbodig. Daar komt bij dat het bed-and-breakfast beleid de komende jaren herzien kan worden. Een regeling in een bestemmingsplan zou bij een herziening gedateerd worden, omdat deze na vaststelling van het bestemmingsplan niet meer gewijzigd kan worden. Dit terwijl op grond van de kruimellijst altijd een actuele afweging gemaakt kan worden die recht doet aan de meest recente beleidswijziging.

3. 3. Parkeren

De herontwikkeling van de Zonnehuislocatie brengt parkeerbehoefte met zich mee. Deze parkeerbehoefte wordt opgevangen in het plan. Daarnaast zijn extra parkeerplaatsen op het Holtplein gepland. Op het Holtplein worden in totaal 69 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan zijn er 16 opgenomen in de parkeerbilans voor de Zonnehuislocatie (zie paragraaf 4.2.3). Van de overblijvende 53 parkeerplaatsen zijn er 11 bestemd voor hotel restaurant "In 't Holt". De overige parkeerplaatsen zijn bestemd voor de (overige) horeca en winkelvoorzieningen in het centrum van Zuidhorn.

4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

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

Ruimtelijke en functionele uitgangspunten gelden voor verschillende schaalniveaus. Bij de start van de planvorming worden de kaders op hoofdlijnen vastgelegd en worden de contouren van het plangebied vastgezet. Aan het eind van de planvorming wordt richting gegeven aan beslissingen op straat- en kavelniveau.

Dit hoofdstuk volgt de bovengenoemde lijn door eerst de stedenbouwkundige hoofdopzet te bespreken en pas daarna de stedenbouwkundige uitwerking te benoemen. Vervolgens wordt ingegaan op de gewenste architectuur en zaken als duurzaam bouwen en energie. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een beschrijving van de afstemming op de beleidskaders van het Rijk en de provincie Groningen.

4. 1. Stedenbouwkundige hoofdopzet

De *Structuurvisie kom Zuidhorn*, door de gemeenteraad vastgesteld op 9 januari 2006, geeft de hoofdlijnen voor de herstructurering van een aantal locaties in het centrum van Zuidhorn. In de *Structuurvisie kom Zuidhorn* is onder andere een visie opgenomen over de projecten Holtplein en Zonnehuislocatie.

- Holtplein -

De *Structuurvisie kom Zuidhorn* geeft de volgende hoofdlijnen en uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Holtplein:

- het plein wordt primair ingericht als parkeerplein. Er zijn ± 70 parkeerplaatsen voorzien, bedoeld voor bezoekers (van de horecabedrijven), bewoners, ondernemers en personeel van het centrum;
- een goed ingerichte openbare pleinruimte. De karakteristiek van het plein wordt vooral bepaald door de aan te brengen (boom) beplanting;
- reserveruimte voor kleinschalige detailhandel/sociaal culturele voorzieningen en dienstverlening;
- aan de zuid-oostzijde kan (na verhuizing van "Het Zonnehuis") bebouwing worden opgericht ten behoeve van wonen in combinatie met kleinschalige detailhandel en commerciële dienstverlening. De woningen bevorderen tevens de sociale veiligheid.

- Zonnehuislocatie -

In de *Structuurvisie kom Zuidhorn* zijn de hoofdlijnen en uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Zonnehuislocatie opgenomen:

- het gebied is voornamelijk geschikt voor herontwikkeling van woningbouw. Er zal zoveel mogelijk sprake zijn van een gemengd woningbouwprogramma. Hierbij zal ook voor ouderen en starters gebouwd worden;
- het maken van een kleinschalig 'front' aan de N980 (nummer 2 op figuur 7);
- het benutten van de hoeklocatie Hoofdstraat/Wilhelminalaan (nummer 3 op figuur 7);
- het maken van een gelede wand aan de zuidkant van het Holtplein (nummer 5 op figuur 7);
- de bouw van 'dorpswoningen' aan de oostkant van de Klinckemalaan, waarmee het bestaande patroon wordt voortgezet (nummer 6 op figuur 7);
- de huidige Wilhelminalaan verlengen tot aan de doorgaande N980 (letter a op figuur 7).

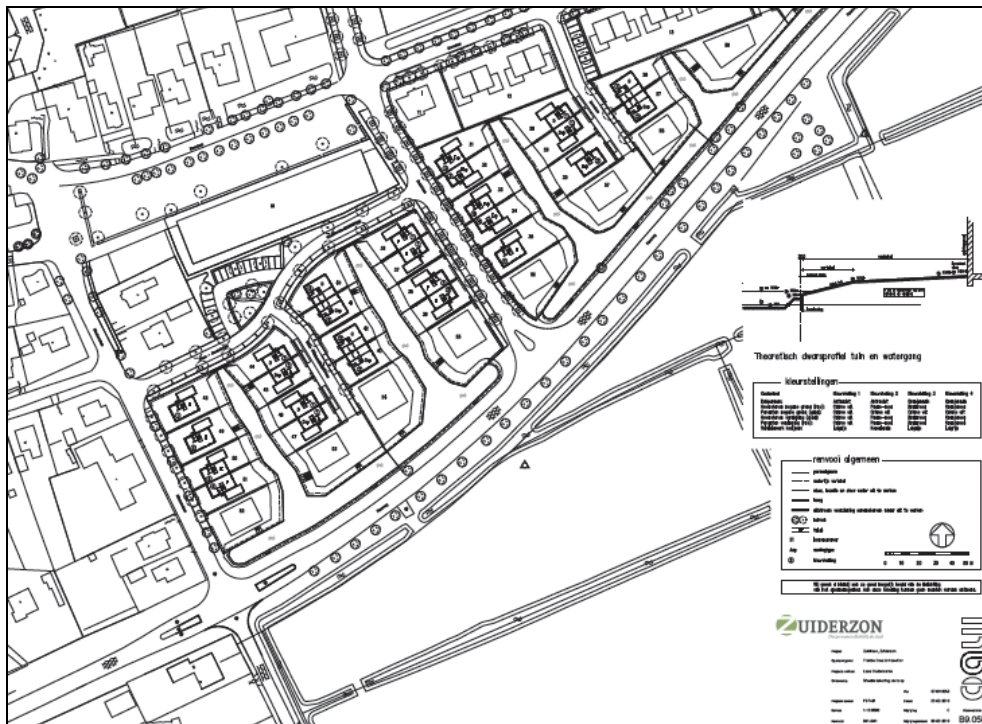


1 doorsnijding	a laan
2 kleinschalig front	b plein
3 hoek	
4 begeleiding	
5 gelede wand	
6 dorpswoningen	

Figuur 7. Fragment Zonnehuislocatie - Structuurschets Kom Zuidhorn (HKB Groningen, 2006)

4. 2. Stedenbouwkundige uitwerking

De hiervoor genoemde hoofdlijnen en uitgangspunten zijn vertaald in een stedenbouwkundig plan voor de Zonnehuislocatie. Het stedenbouwkundig plan is weergegeven op figuur 8. Tijdens de uitwerking van het stedenbouwkundig is van één punt uit de *Structuurvisie kom Zuidhorn* afgeweken. Het in de *Structuurvisie* opgenomen kleinschalig 'front' langs de N980 is niet opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Hier wordt in paragraaf 4.2.1 expliciet op ingegaan.



Figuur 8. Stedenbouwkundig plan Zonnehuislocatie (INBO, Drachten, 01-04-2011)

4.2.1. Wonen

Het stedenbouwkundig plan voorziet voornamelijk in woningbouw. Hierbij wordt, overeenkomstig de *Structuurvisie*, een gemengd woningbouwprogramma gerealiseerd. De rijenwoningen zijn hierbij geschikt voor starters. Verder worden in het plangebied enkele levensloopbestendige woningen gerealiseerd, deze woningen zijn onder andere geschikt voor ouderen.

In het stedenbouwkundig plan wordt qua hoofdstructuur een tweetal zogenaamde 'sferen' onderscheiden: het *lint* in het noorden als een meer aangesloten gedeelte en de *eilanden*, bestaande uit eenheden met meer lossere bebouwing. De hoofdopzet is afgebeeld op figuur 9.



Figuur 9. Hoofdozet met 'lint' en 'eilanden' (INBO, Drachten 2010)

In het *lint* wordt aansluiting gezocht bij het karakter van het dorps centrum. Het lint zal daarnaast in navolging van de Overtuinen aanhaken bij de nieuwe typologie die in Zuidhorn geïntroduceerd wordt en daarbij een kleinstedelijk karakter krijgen. De bebouwing die hier wordt voorzien, zal bestaan uit rijwoningen in twee lagen met een kap, terwijl voor de overige bebouwing (gebouw aan het Holtplein en de kantoor/woonvilla) uitgegaan wordt van drie bouwlagen met een plat dak. Incidenteel wordt voorzien in vier bouwlagen waar het gaat om het gebouw op de hoek van de Hoofdstraat/Wilhelminalaan (kantoor/woonvilla). Hiermee wordt aangesloten op de *Structuurvisie kom Zuidhorn*.

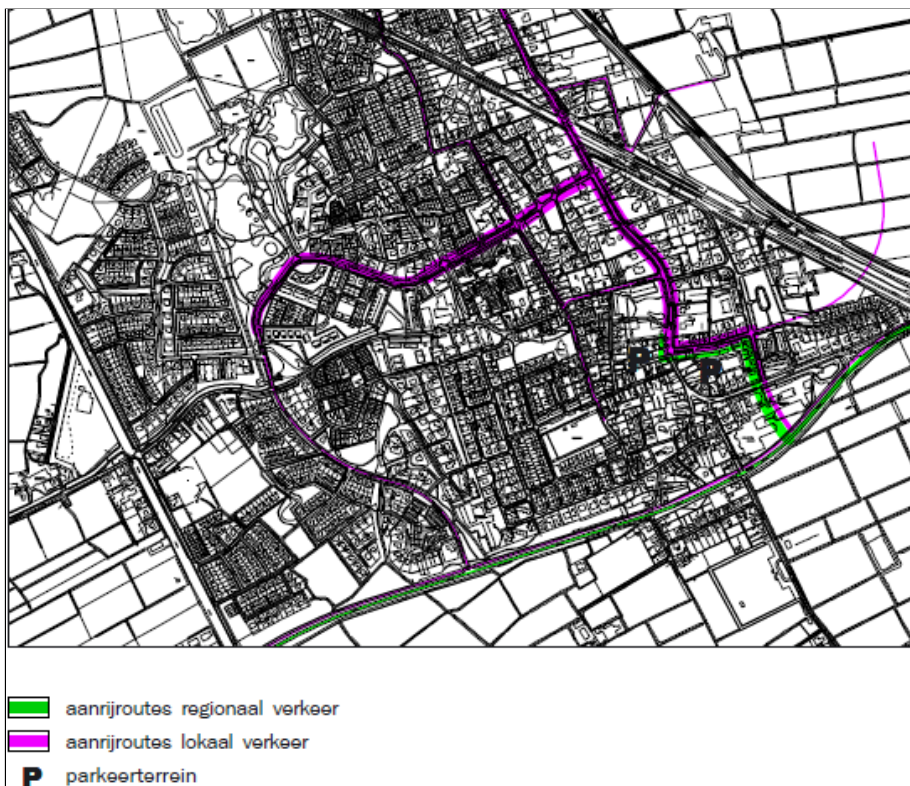
In het gebied met de eilanden krijgt het water in het ontwerp een belangrijke rol. Ook hier wordt aansluiting gezocht bij het dorpse wonen. De woningen krijgen voortuinen en er is ruimte tussen de woningen. De hier ontworpen vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden voorzien in één of twee bouwlagen met een kap. Hiermee wordt aangesloten op de *Structuurvisie kom Zuidhorn*. Daarnaast is voor drie locaties een plat dak verplicht. Het gaat om de vrijstaande woning die het plangebied aan de oostkant markeert en de twee vrijstaande woningen op de kruising "Verlengde Wilhelminalaan"/N980.

Direct langs de N980 zijn vrijstaande woningen voorzien. Dit wijkt af van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Zonnehuislocatie zoals deze in de *Structuurvisie kom Zuidhorn* zijn beschreven. In de *Structuurvisie* is langs de N980 voorzien in een kleinschalig front. In overleg tussen de gemeente Zuidhorn en de projectontwikkelaar is echter besloten hiervan af te wijken. De zuidelijke rand van het plangebied krijgt met de vrijstaande woningen een kwalitatief hoogwaardig aanzicht.

In het stedenbouwkundige plan worden mogelijkheden geboden voor een grote differentiatie in woontypen en woonsferen. Binnen de aangegeven hoofdstructuur is een zekere flexibiliteit mogelijk. Zo is op de eilanden een uitwisselbaarheid tussen vrijstaande en halfvrijstaande woningen mogelijk. Binnen de rijtjes voorziet dit bestemmingsplan ook in twee-onder-één-kap woningen of vrijstaande woningen.

4.2.2. Verkeer

In het stedenbouwkundig plan is een nieuwe hoofdonthoofdingweg opgenomen die het centrum van de kern Zuidhorn op vlotte wijze met het doorgaande wegennet gaat verbinden. Daartoe wordt de huidige Wilhelminalaan doorgetrokken naar de N980, zie figuur 10. Na de aanleg van de “Verlengde Wilhelminalaan” zal de huidige onthoofding van het dorp, gevormd door de Hoofdstraat en gelegen aan de oostkant van het plangebied, komen te vervallen. De waterpartij en de groenstructuur worden op deze locatie doorgetrokken. Hiermee wordt aangesloten bij de *Structuurvisie kom Zuidhorn*.



Figuur 10. *Verbinding met plangebied met regionaal wegennet - Structuurschets Kom Zuidhorn (HKB Groningen, 2006)*

Naast de functie van onthoofdingweg voor het centrum van de kern Zuidhorn vormt de “Verlengde Wilhelminalaan” de belangrijkste onthoofding van het plangebied. Daarnaast wordt het plangebied aan de westzijde onthoofding door een aansluiting op de huidige Klinckemalaan. De woningen die niet zijn gelegen aan de hoofd- of wijkonthoofdingweg, worden onthoofding door kleine woonstraten die uitsluitend een functie voor bestemmingsverkeer hebben.

4.2.3. Parkeren

De herontwikkeling van de Zonnehuislocatie brengt parkeerbehoefte met zich mee. Uitgangspunt van het parkeren is dat, waar mogelijk, dit geschiedt op eigen terrein en dat er voldoende parkeerplekken beschikbaar zijn voor de te bouwen woningen in het gehele plangebied. De parkeerplaatsen zijn verspreid in het plan opgenomen. De openbare parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk 'groen weggewerkt'. Het doel is om de parkeerplaatsen een zo gering mogelijke rol te geven in het straatbeeld.

Ten behoeve van de nieuwe invulling van de Zonnehuislocatie is een parkeerbalans opgesteld. De parkeerkengetallen van het CROW zijn hierin leidend. De parkeerbalans voor de Zonnehuislocatie is opgenomen in tabel 3 en 4.

Tabel 3. *Parkeerbalans - gevraagd aantal parkeerplaatsen*

Parkeerbalans <i>Gevraagd</i>	Aantal	Norm eigen terrein	Norm openbaar	Benodigd eigen terrein	Benodigd openbaar
Zonnehuislocatie					
Vrijstaand	13	2	0,3	26	3,9
2<1 kap/half vrijst. bij rijwoningen	26	2	0,3	52	7,8
Rijwoningen	14	0	1,5	0	21,0
Appartementen Holtplein	20	0	1,5	0	30
Levensloopbestendig	6	0,9	0,3	5,4	1,8
Kantoor/woonvilla		300 m ² /50		6	
Comm. voorziening. Holtplein		760 m ² /50			15,2
Subtotaal				89,4	79,7

Tabel 4. *Parkeerbalans - aanwezig aantal parkeerplaatsen*

Parkeerbalans <i>Aanwezig</i>	Eigen terrein	Openbaar
Zonnehuislocatie		
Privé tuinen	84	73
Kantoor/woonvilla	6	
tbv comm. voorzieningen Holtplein		16
Subtotaal	90	89

Uit de tabellen 3 en 4 blijkt een overschot van 9,3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit overschot kan eventueel gebruikt worden om parkeerdruk van omliggende ontwikkelingen op te vangen.

Op het Holtplein zijn 69 parkeerplaatsen beschikbaar. In tabel 3 zijn voor het Holtplein echter maar 16 openbare parkeerplaatsen opgenomen. Deze 16 parkeerplaatsen zijn namelijk gereserveerd ten behoeve van de ontwikkelingen op de Zonnehuislocatie. Daarnaast zijn 11 parkeerplaatsen op het Holtplein bestemd voor hotel restaurant "In 't Holt". De overige parkeerplaatsen zijn bestemd voor de (overige) horeca en winkelvoorzieningen in het centrum van Zuidhorn en niet opgenomen in de parkeerbalans ten behoeve van de herontwikkeling van de Zonnehuislocatie.

In de *Structuurvisie kom Zuidhorn* is uitgegaan van 70 parkeerplaatsen op het Holtplein. Er is één parkeerplaats opgeofferd ten behoeve van de verplaatsing van een monumentale boom.

- *Samenvattend* -

In de parkeerbalans zijn de benodigde aantallen parkeerplaatsen op eigen terrein en op openbaar terrein opgesomd. Als deze aantallen worden afgezet tegen de aanwezige parkeerplaatsen, kan worden geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen in het plan zijn opgenomen. Er bestaat zelfs een klein overschot.

4.2.4. Holtplein

In het stedenbouwkundig plan voor de Zonnehuislocatie is de herontwikkeling van het Holtplein meegenomen. Het Holtplein heeft primair een parkeerfunctie. Daarnaast is aan de zuidzijde van het Holtplein is een gebouw met drie bouwlagen gepland. Op de begane grond is ruimte voor detailhandel (met uitzondering van een supermarkt) en dienstverlening. Op de eerste en tweede verdieping zijn appartementen met een zorgfunctie voorzien. Door middel van dit gebouw wordt het Holtplein omsloten en de pleinfunctie versterkt.

4.2.5. Groen en water

De groen- en waterstructuur neemt in stedenbouwkundig plan een voornaam plaats in. Met name naar het zuiden toe zal het plangebied zich manifesteren als een gebied met een 'groenblauwe' rand, gevormd door een brede waterpartij met een begeleidende groenzone in de overgang naar de N980. Tevens wordt het water het plangebied binnengehaald om het woonmilieu van de 'eilandjes' vorm te geven. Daarmee wordt een extra woonkwaliteit aan de nieuwe locatie beoogd. Daarnaast heeft het water de functie van waterberging. Zie ook hoofdstuk 7.

Het bestaande groen wordt voor een groot deel niet ingepast in het nieuwe plan. Na sloop van de gebouwen worden de meeste bomen en beplanting geroid. Het gaat hierbij om niet beschermde bomen en beplanting.

In het plangebied bevinden zich ook beschermde bomen. Aan de Hoofdstraat bevinden zich beschermde eiken, langs de Klinckemalaan bevinden zich beschermde lindes. Deze bomen worden zoveel mogelijk gespaard.

Waar inritten en/of wegen komen, worden bomen waar mogelijk verplant naar andere plaatsen in de laanbeplanting. Als dit niet mogelijk is vindt kap plaats. Daarnaast bevinden zich vier monumentale platanen in het plangebied. Deze bomen zijn beschermd. In het stedenbouwkundig plan is gezocht naar de mogelijkheden om de platanen te sparen. Twee platanen blijven staan en zijn ingepast in het nieuwe plan. De overgebleven platanen kunnen niet ingepast worden. Deze bomen worden gekapt.

Voor de bomen met een doorsnede groter van 20 cm is door Trebbe Oost en Noord B.V. een kapvergunning aangevraagd. Op grond van de *Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Zuidhorn* hoeft voor bomen met een doorsnede van maximaal 20 centimeter, gemeten op 1.30 meter boven maaiveld, geen kapvergunning aangevraagd te worden of een kapmelding gedaan te worden. De kapvergunning is verleend op 27 oktober 2010 en heeft vanaf deze datum tot en met 7 december 2010 ter inzage gelegen. Belanghebbenden hebben tijdens deze termijn de mogelijkheid gehad een bezwaarschrift in te dienen bij het college of bij de burgemeester. Er zijn geen bezwaarschriften binnengekomen.

Naast huidige beplanting zal ook worden voorzien in de aanplant van nieuwe bomen. Langs de "Verlengde Wilhelminalaan" komen aan beide kanten van de weg brede groenstroken met nieuwe laanbeplanting. Ook de woonstraten worden voorzien van kleinere bomen. Verder wordt de afscheiding van particulier en openbaar terrein gevormd door hagen.

4. 3. Gewenste architectuur

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

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

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

In deze aanvulling worden welstandscriteria opgesteld voor het herstructureringsgebied van de Zonnehuislocatie en het gebied De Oosterburcht.

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

De beoogde herstructurering/buurtvernieuwing, waarvan naast de Zonnehuislocatie en de Oosterburcht, ook het gebied Overtuinen deel uitmaakt, betreft een ruimtelijk samenhangend gebied. De herstructurering heeft als doel:

- verbetering van de functionaliteit, met als gevolg een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp als geheel; en
- versterking van de dorpse identiteit.

De dorpse identiteit wordt bepaald door:

- de stedenbouwkundige structuur van het dorp, waarin de nieuw te ontwikkelen bebouwing zorgvuldig is ingepast met plein, straten en dorpsrand
- plaats, vorm, schaal en architectonische vormgeving van de bebouwing en
- de inrichting van de onbebouwde ruimte.

De welstandscriteria vormen, naast het bestemmingsplan, het toetsingskader voor bouwaanvragen.

4. 4. Duurzaam bouwen en energie

In toenemende mate hebben gemeenten de afgelopen jaren bij de opzet van bestemmingsplannen de taak gekregen om milieudoelstellingen in het ruimtelijke beleid te integreren. Ook de provincie vraagt in de *Omgevingsverordening-2009* gemeenten in de toelichting bij bestemmingsplannen hier aandacht aan te besteden.

In algemene zin kan worden opgemerkt dat bij locatie en inrichting rekening wordt gehouden met milieuraandvoorwaarden vanuit de omgeving (geluidscontouren, afstand tot hinderlijke bedrijven, bodem en water). Deze zaken worden in hoofdstuk 5 uitvoerig behandeld.

Voorliggend plan maakt de herontwikkeling van een vrijkomende locatie binnen de bestaande grenzen van het dorpsgebied mogelijk. Hierdoor wordt bebouwing buiten het bestaande dorp voorkomen en op een goede wijze ingespeeld op optimalisering van het ruimtegebruik. Ook de provincie hecht volgens het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* aan het benutten van de principes van duurzaam ruimtegebruik. Bij plannen voor woningbouw past de provincie 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 het plan is verder aandacht besteed aan duurzame aspecten door integraal te ontwerpen. Op verschillende schaalniveaus is invulling gegeven aan een duurzame leefomgeving. Een harmonieuze, heldere en samenhangende uitstraling zijn van groot belang en in het stedenbouwkundig plan is een ruimtelijke differentiatie met functiemenging nagestreefd.

De waterlopen in het woongebied hebben de functie van een waterberging. De waterlopen maken deel uit van het gemeentelijk regenwatersysteem.

Het regenwater van de woningen en wegen wordt direct afgevoerd naar het oppervlaktewater en teruggebracht in de kringloop in plaats van afgevoerd naar het riool.

De waterlopen zijn in het kader van deze ontwikkeling circa 8 meter breed. Door het regenwater wordt er gezorgd voor doorstroming in de waterlopen. Stuwen in het plan houden water tijdelijk vast. Het talud van de tuin wordt tevens voor de berging van het water gebruikt. De natuurlijke oevers maken het mogelijk voor meerdere diersoorten om een leefgebied te ontwikkelen.

Stedenbouwkundige plannen die de toekomstige ruimtelijke kwaliteit kunnen garanderen zijn duurzamer. Het plangebied wordt groen ingericht. Hagen rond de woningen zijn meegenomen in het ontwerp. Zoveel mogelijk bestaande bomen blijven gehandhaafd en/of worden verplaatst. De groene inrichting, met hagen en verschillende typen bomen, verhoogt de kwaliteit van de woonomgeving en biedt de natuur een kans zich in een stedelijk milieu te ontwikkelen. Hierdoor worden nieuwe ecologische netwerken ontwikkeld, waardoor er voor een aantal dier- en plantensoorten een nieuw leefgebied wordt gecreëerd. De verharding wordt zoveel mogelijk beperkt.

Verder wordt in de woningbouw de toepassing van duurzame materialen nagestreefd. Dit is meegenomen in de besprekingen tussen de gemeente Zuidhorn en de projectontwikkelaar. Verder worden vanuit het *Bouwbesluit* eisen gesteld aan het toepassen van materialen en isolatie van de buitenschil van de woningen. Functiekoppeling en cascadering spelen geen rol in voorliggend plan.

4. 5. Afstemming beleidskaders Rijk en Provincie

Het Rijk en de provincie Groningen hebben de beleidskaders, relevant voor de herontwikkeling van de Zonnehuislocatie, met name beschreven in de *Nota Ruimte*, het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* en de *Regiovisie Groningen-Assen*. Voorliggend plan past binnen deze kaders.

- Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013 -

Het POP-3 merkt op dat de regio Groningen-Assen en het Westerkwartier een bevolkingsgroei kennen in relatie tot een sterke economische ontwikkeling. Concentratie van wonen blijft een belangrijk uitgangspunt. Verder pleit de provincie voor een versnelling van de woningproductie in het regiovisiegebied Groningen-Assen, waarvan de gemeente Zuidhorn deel uitmaakt.

- Regiovisie Groningen-Assen -

De kern Zuidhorn behoort tot de zogenaamde 'schakelkernen' binnen de regio Groningen-Assen, gelegen in een gebied waar de bevolking en het aantal huishoudens volgens de prognoses nog zullen groeien.

Met de gemeenten in de regio Groningen-Assen, hebben Gedeputeerde Staten afspraken over nieuwbouw- en sloopopgave op basis van de woningbehoefte gemaakt.

Dit is overigens overeenkomstig de aanwezige praktijk. Ook hecht de provincie aan voortgang van de transformatie en herstructurering.

Het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* en de *Regiovisie Groningen-Assen* zijn verder beschreven en vertaald in hoofdstuk 3.

5. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN

5. 1. Ecologie

5.1.1. Algemeen

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de wetgeving uit de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortbescherming. Daarnaast geldt op grond van het rijks- en provinciaal beleid de doorwerking van het beleid aangaande de Ecologische Hoofdstructuur.

5.1.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere status: het behoort niet tot of ligt nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Evenmin bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied Speciale Beschermingszones in het kader van de EU Vogelrichtlijn- of EU Habitatrichtlijngebied. Dit blijkt tevens uit het in voetnoot 1 genoemde ecologisch onderzoek.

Het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn gaat 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. De dichtstbijzijnde EHS-gebieden liggen rond het Reitdiep, aan de westzijde van Zuidhorn. Gezien 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 (bijlage 1) is voor de Zonnehuislocatie nagegaan of en in hoeverre er voorafgaande aan de nieuwbouw in het gebied sprake is van beschermde soorten ¹⁾.

¹⁾ Toetsing Flora- en faunawet in verband met de voorgenomen herontwikkeling van de locatie 'Zonnehuis - Oosterburcht' te Zuidhorn, rapport 2007-037, bureau Koe-man en Bijkerk BV, Haren mei 2007.

Uit dit ecologisch onderzoek blijken de volgende conclusies:

- de geplande sloop- kap- en grondverzetwerkzaamheden kunnen leiden tot verstoring of vernietiging van holen van enkele lichtbeschermden soorten amfibieën en kleine grondzoogdieren. Voor al deze soorten geldt een algemene vrijstelling in het kader van de *Flora- en faunawet*. Wel dienen tijdens de werkzaamheden de soorten gelegenheid te krijgen om naar een nieuwe leefomgeving te vluchten;
- om verstoring en vernietiging van nesten van een aantal beschermden vogelsoorten te mitigeren, wordt aanbevolen om de kap van bomen en andere opgaand groen niet gedurende het broedseizoen uit te voeren;
- hoewel er nauwelijks sprake is van negatieve effecten, kunnen bovendien op eenvoudige wijze compenserende maatregelen worden genomen, die tegelijk de gebiedspotenties kunnen verhogen. Het ecologisch onderzoek wijst op de mogelijkheden bij nieuwe bebouwing en de aanleg van beplanting;
- er bevinden zich in de directe omgeving geen Speciale beschermingszones in het kader van de EU-Habitatrichtlijn en de EU-Vogelrichtlijn;
- het is niet nodig om voor de voorgenomen ingreep ontheffing in het kader van artikel 75 de *Flora- en faunawet* aan te vragen.

- *Samenvattend* -

Het bestemmingsplan is vanuit ecologisch oogpunt uitvoerbaar. Met de zorgmaatregelen zal bij de uitvoering rekening worden gehouden.

5. 2. Archeologie

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

Binnen het plangebied bevinden zich geen bijzondere cultuurhistorische elementen of monumenten. Het gaat om relatief jonge bebouwing, daterend uit de zestiger jaren van de vorige eeuw. Wel grenst het plangebied aan de Hoofdstraat, die volgens het Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek ²⁾ tot de oorspronkelijke occupatie van Zuidhorn behoort. Deze wordt door het onderhavige plan niet aangetast.

Een minder of niet-zichtbaar cultuurhistorisch aspect is de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waardevolle gebieden. 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 en evenmin andere bekende terreinen van (hoge) archeologische waarde zijn gelegen.

²⁾ Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, i.o.v. HKB Stedenbouwkundigen, Rapport 2007-05/02, DeSteekproef bv, Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau, Zuidhorn, 300-05-2007.

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 het hiervoor genoemde inventariserend archeologisch uitgevoerd (bijlage 2). In het archeologisch onderzoek wordt geconcludeerd, dat er geen eenduidige archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Beschermende of beperkende maatregelen in het gebied zijn derhalve niet wetenschappelijk verdedigbaar. Archeologisch vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Indien bij uitvoering van de geplande graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of sporen worden ontdekt, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de gemeente Zuidhorn (op grond van artikel 47 van de *Monumentenwet*).

- *Samenvattend* -

Het bestemmingsplan is vanuit archeologisch oogpunt uitvoerbaar.

5. 3. Milieu

5.3.1. Bodem

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

In eerste instantie is bij de planvoorbereiding in 2008 een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het terrein van "Het Zonnehuis" en het tweede 'zusterhuis' aan de Hoofdstraat te Zuidhorn ³⁾ (bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt een genuanceerd beeld, dat samenhangt met de bebouwde dan wel onbebouwde situatie, de terreinverharding en de terreininrichting. Op onderdelen geeft het onderzoek aan dat er aanleiding is tot aanvullend onderzoek. Dit heeft vooral te maken met een aangetroffen matig verhoogd gehalte aan minerale olie in het grondwater.

Dit heeft geleid tot een nader bodemonderzoek in 2010 ⁴⁾ (bijlage 4). Er is sprake van een begrensde verontreiniging, die op basis van het onderzoek niet als een geval van 'ernstige bodemverontreiniging' in de zin van de *Wet Bodembescherming* kan worden aangemerkt. Desalniettemin wordt aanbevolen een zogenaamde BUS-melding ⁵⁾ te doen. Daarbij dient de verontreiniging volgens een aangegeven protocol te worden verwijderd.

3) Rapportage milieukundig bodemonderzoek locatie Het Zonnehuis te Zuidhorn, project ZH3-2, Witteveen-Bos, Almere, mei 2008.

4) Nader bodemonderzoek Het Zonnehuis te Zuidhorn, project ZH-3, Witteveen-Bos, Almere, juni 2010.

5) BUS staat voor Besluit Uniforme Saneringen; veelal situaties met een relatief eenvoudige sanering, waarbij een melding nodig is.

In overleg met de gemeente Zuidhorn dient het bedrijf dat de sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren, voor sanering van de bodem een melding in. De verontreiniging wordt onder milieukundige begeleiding (ISO) ontgraven. Voorts dient na de sloop van de bebouwing (het Zonnehuis, het zusterhuis) nog een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd ter plaatse van de voormalige bebouwing. Daarbij kan, net als hiervoor genoemd onderzoeken, worden uitgegaan van een 'onverdachte' locatie. Dit onderzoek naar bodem en grondwater vindt in het kader van de omgevingsvergunning plaats.

- *Samenvattend* -

Het plan is uitvoerbaar met inachtneming van maatregelen ter voorkoming van bodemverontreiniging.

5.3.2. Bedrijvigheid

Vanuit mogelijke beïnvloeding op de woonsituatie dient te worden nagegaan in hoeverre er sprake is van bedrijven in de omgeving van het plangebied die van invloed kunnen zijn op de toekomstige woonfunctie. Wat dat betreft kan op de volgende zaken worden gewezen:

- in het aangrenzende buitengebied komen in de nabijheid van het plangebied geen agrarische bouwpercelen voor;
- binnen de bebouwde kom van Zuidhorn is aan de westzijde van het spoor nog sprake van een functionerend agrarisch bedrijf. Uit een gemeentelijke beoordeling van de milieutechnische situatie blijkt dat er geen strijd is met de woningbouw op de Zonnehuislocatie. Overigens heeft dit agrarisch bedrijf vanwege zijn ligging ook maar beperkte ontwikkelingsmogelijkheden;
- op de locatie Overtuinen wordt ruimte gereserveerd voor centrumvoorzieningen, waaronder een supermarkt. De publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft richtlijnen. Deze deelt supermarkten in milieucategorie 1 in. Ten opzichte daarvan wordt een richtlijnafstand van 10 meter aangegeven bij een omgevingstype "rustige woonwijk". Daar kan met de voorgenomen ontwikkeling ruimschoots aan worden voldaan;
- binnen het plangebied zelf worden mogelijkheden gegeven voor wonen in combinatie met commerciële functies. Het gaat vooral om kantoorruimtes en lichte bedrijvigheid die past bij de woonfunctie.

- *Samenvattend* -

Het plan is uitvoerbaar in relatie tot omliggende bedrijvigheid.

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.

Wegverkeer

Het plangebied is aan de noord- en oostzijde gelegen aan de Hoofdstraat, aan de zuidzijde aan de N980 en westzijde aan de Klinckemalaan. De Hoofdstraat en de Klinckemalaan betreffen wegen met een maximale rij-snelheid van 30 km per uur. Op de N980 geldt een maximale rij-snelheid van 60 km per uur.

Voor het in beeld brengen van de akoestische situatie is een akoestisch onderzoek vereist. Dit is vooral nodig gezien de ligging van de N980. Gericht op de nieuwe plansituatie is akoestisch onderzoek verricht ⁶⁾ (bijlage 5). Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat met name de eerste-lijns bebouwing, zoals die aan de N980 is geprojecteerd, alsmede een aantal daarachter geprojecteerde woningen, niet zal kunnen voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Er zijn hier meerdere woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Uit de berekeningen in het akoestisch onderzoek volgt, dat de maximale geluidsbelastingen ten gevolge van de N980 58 dB is (inclusief de wettelijk toegestane aftrek op grond van artikel 3.6. RMG). Deze waarde blijft binnen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Voor de overige bebouwing gelden vanuit de *Wet geluidhinder* geen bezwaren.

- Bronmaatregelen en maatregelen in het overdrachtsgebied -

Als niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, moeten achtereenvolgens maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied onderzocht worden, alvorens er eventueel sprake kan zijn van de vaststelling van een hogere grenswaarde.

Ten aanzien van mogelijke bronmaatregelen wordt afgewogen dat het hier gaat om een provinciale weg, de N980. Deze weg verbindt Zuidhorn via de buurtschap Faan met Niekerk en het zuidelijke Westerkwartier. Er wordt niet voorzien in een verlaging van de maximum rij-snelheid. Verder is de N980 voorzien van asfaltverharding. Uit het *Actieplan geluid (2^e tranche)* van de provincie Groningen blijkt dat er op de N980 voor wat betreft het weggedeelte van de spoorwegovergang tot de brug over het Hoendiep te Brittil stil asfalt zal worden aangelegd. Dit heeft een geluidsreductie van 3dB tot 5 dB tot gevolg. Het actieplan is echter nog niet vastgesteld.

Uit overleg met de provincie Groningen is gebleken dat dit binnen de planperiode (naar verwachting vóór 2016) zal plaatsvinden.

⁶⁾ Akoestisch onderzoek wegverkeer ten behoeve van het bestemmingsplan Zonnehuislocatie te Zuidhorn, Stroop raadgevende ingenieurs bv, Leek, 2 maart 2011, rapport: 103641-01.

Hiervan uitgaande kan gesteld worden, dat de geluidbelasting ten gevolge van de N980 in de toekomst lager zal worden, zeker binnen de bestemmingsplanperiode.

Het effect van de aanleg van het stille asfalt is echter niet zodanig, dat daarmee volledig aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

Er is niet alleen een zekere overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor de eerstelijns bebouwing, maar ook op (een aantal) achtergelegen woningen.

Maatregelen in het overdrachtsgebied zijn niet gewenst/mogelijk. De plaatsing van geluidschermen of geluidwallen wordt op grond van stedenbouwkundige aspecten niet mogelijk en ongewenst geacht en ontmoeten dan ook overwegende bezwaren van landschappelijke en/of stedenbouwkundige aard. Door plaatsing van bijvoorbeeld een geluidscherm wordt het zicht beperkt en het aanzicht van het dorp vanaf de provinciale weg belemmert. Met de nieuwe invulling van de Zonnehuislocatie wordt stedenbouwkundig juist een nieuwe dorpsrand beoogd die voor een goede afronding van het dorp aan deze zijde moet zorgen. Het is dan ook wenselijk om vanaf de provinciale weg het contact met het dorp te behouden.

Omdat voor het overige maatregelen in het overdrachtsgebied niet aan de orde zijn, wordt voor deze situatie een Procedure Hogere Waarden op grond van de *Wet geluidhinder* gevoerd. Deze procedure zal parallel aan die van het bestemmingsplan lopen. Daarbij moet de Hogere Waarde door het college van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Dit is gebeurd door vaststelling van het besluit op 24 mei 2011.

De nieuw aan te leggen wegen/straten in het plangebied krijgen het karakter van woonstraat. Op deze woonstraten zal sprake zijn van een geringe verkeersintensiteit die in hoofdzaak bestaat uit bestemmingsverkeer. Uitzondering hierop vormt de "Verlengde Wilhelminalaan", deze weg zal één van de ontsluitingswegen van het centrum zijn. De gemeente Zuidhorn wil op grond van het rapport "Duurzaam veilig" actief beleid voeren tot de instelling van verblijfsgebieden met een maximum rijsnelheid van 30 km per uur. De inzet is om na planrealisatie een besluit tot instelling van een 30 km-zonering in te stellen voor de alle wegen in het plangebied. Gelet daarop zal voor deze wegen geen sprake meer zijn van een formele geluidzone.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het echter wenselijk dat de geluidssituatie op de 30 km-wegen wordt meegenomen. Met name bij de "Verlengde Wilhelminalaan" en de Hoofdstraat kan dit van belang zijn. De akoestische situatie van deze wegen is in een verkennend onderzoek meegenomen. Wat betreft de geluidbelasting op de 30 km/uur wegen blijkt dat de geluidbelasting tengevolge van alle wegen onder de maximale ontheffingswaarde blijft, zelfs zonder de wettelijke mogelijke aftrek.

Wel houden alle woningen een gecumuleerde geluidbelasting die hoger is dan 53 dB. Uitgaande van een geluidwering van minimaal 20 dB die bij de nieuwbouw zelf wordt gerealiseerd, is in het kader van het Bouwbesluit de geluidwering een extra aandachtspunt teneinde een goede binnenwaarde te bereiken.

Ook de geluidbelasting op kantoren is in het verkennend onderzoek meegenomen. Uitgaande van een minimale gevelwering bij de nieuwbouw zelf, en een maximaal binnenniveau van 40 dB van de kantoorfuncties, vergt de gevelwering vanaf 60 dB extra aandacht. Het verkennend onderzoek constateert, dat de geluidbelasting echter onder de 60 dB blijft, ook in de afzonderlijke dagperiode.

Railverkeer

Ten oosten 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.

De spoorlijn Groningen-Leeuwarden ligt op circa 170 m en verder van de dichtstbijzijnde woonbestemming. De locatie valt daarmee buiten de voor deze spoorlijn geldende onderzoekszone.

- Samenvattend -

Vanuit akoestisch oogpunt is het plan uitvoerbaar, mits voor de eerste lijnsbebouwing aan de N980 en voor een aantal daarachter gelegen woningen een Procedure Hogere Waarde wordt gevolgd. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure wordt een procedure voor het vaststellen van een hogere waarde voor een deel van het plangebied doorlopen.

Het besluit is op 24 mei 2011 vastgesteld, de terinzagelegging vindt parallel plaats, nadat ook het bestemmingsplan is vastgesteld.

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 ⁷⁾. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als:

- er sprake is van een effect minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;

⁷⁾ Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), Ministerie VROM, 9-11-2007.

- het gaat om een project dat vrijgesteld is van toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw tot maximaal 1500 woningen bij één ontsluitingsweg en niet meer dan 3000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het voorliggende bestemmingsplan blijft verder onder de grens die in de regeling “niet in betekenende mate” wordt aangegeven.

Bovendien gaat het om vervangende woningbouw en wordt het gebied via meerdere wegen ontsloten.

De provincie merkt in het kader van het vooroverleg hieromtrent op, dat ook vanuit oogpunt van gezondheid het noodzakelijk is inzicht te hebben in de huidige luchtkwaliteit van het plangebied. Daarover het volgende. De gemeente Zuidhorn en daarmee het plangebied ligt in een gebied dat in zijn algemeenheid geen aanleiding geeft tot problemen met betrekking tot de luchtkwaliteit. Zo geeft de provincie Groningen in het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 aan, dat door de gunstige geografische ligging en de relatief lage mobiliteit, er nauwelijks sprake is van normoverschrijdingen (behalve incidenteel in de stad Groningen). Ook gegevens van het RIVM (jaaroverzichten luchtkwaliteit) en van het Ruimtelijk Planbureau geven dat het gebied niet behoort tot de “concentraties voor grootschalige luchtverontreiniging”.

- *Samenvattend* -

Samenvattend mag ervan uitgegaan worden, dat van het plan geen verslechtering van de luchtkwaliteit uitgaat.

5. 4. Externe veiligheid

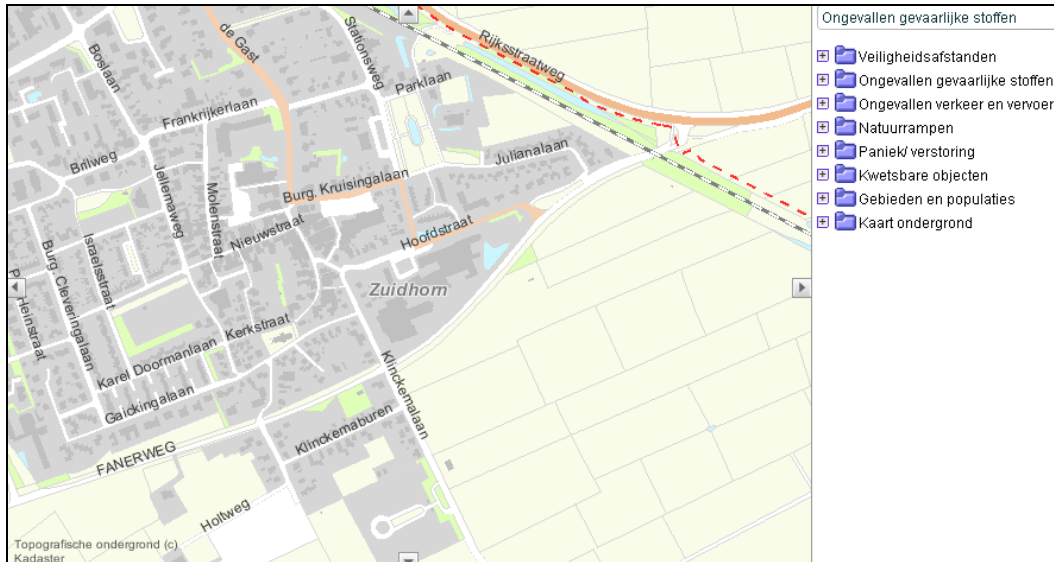
Op 28 oktober 2004 is het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi)* ingegaan. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen centraal.

Het plaatsgebonden risico (PR) van een bepaalde activiteit is de kans per jaar, op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. De grenswaarde voor het PR is 10^{-6} . Deze grenswaarde is plaatsgebonden. Plaatsen met eenzelfde risico worden in de vorm van risicocontouren aangegeven. Met een norm voor het plaatsgebonden risico, wordt voorkomen dat er te dicht bij woonwijken of andere plaatsen waar veel mensen aanwezig zijn, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Naast het plaatsgebonden risico wordt het groepsrisico onderscheiden: de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De normstelling voor het groepsrisico heeft niet de status van een grenswaarde, maar van een oriënterende waarde. Op grond van het besluit moeten gemeenten in hun ruimtelijk en milieubeleid rekening houden met de veiligheidsnormen.

Risicovolle inrichtingen

Over de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen geeft allereerst de *Risicokaart provincie Groningen* informatie. De *Risicokaart* geeft voor de oostzijde van Zuidhorn geen risicovolle inrichtingen aan, zie figuur 11.



Figuur 11. Fragment Risicokaart provincie Groningen

Naast een algemene beoordeling vanuit de Risicokaart heeft de gemeente Zuidhorn het provinciale Steunpunt Externe Veiligheid om advies gevraagd. Dit advies wordt verderop in deze paragraaf besproken (zie ook bijlage 6).

Transport gevaarlijke stoffen: spoorweg

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

Transport gevaarlijke stoffen: provinciale weg N980

Aangaande het transport van gevaarlijke stoffen merkt het Steunpunt op dat ter uitvoering van de *Nota Vervoer gevaarlijke stoffen* (2005) er gewerkt wordt aan een landelijk basisnet dat betrekking heeft op vaar-, spoor- en rijkswegen.

Het provinciale basisnet heeft betrekking op de wegen binnen de provincie Groningen, waarvan de provincie wegbeheerder is (als de N980). 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 het provinciale beleidskader vastgesteld, dat binnen 30 m van alle transportassen geen nieuwe objecten mogen worden geprojecteerd waar sprake is van minder zelfredzame mensen.

Over de N980 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het gaat hierbij voornamelijk om brandbare vloeistoffen zoals benzine en diesel en in beperkte mate om brandbare gassen zoals LPG. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de N980 is gelegen, is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Ten behoeve hiervan is het huidige en toekomstige groepsrisico in beeld gebracht en heeft het provinciale Steunpunt Externe Veiligheid hierover advies uitgebracht.

Advies Steunpunt externe veiligheid Groningen

Over de relevante aspecten aangaande externe veiligheid heeft het Steunpunt externe veiligheid Groningen de gemeente advies verstrekt ⁸⁾. Daarbij is in het bijzonder ingegaan op de ligging van het plangebied binnen de invloedszone van de N980. Bij de beoordeling van het groepsrisico is er geen sprake van een overschrijding van de zogenaamde oriënterende waarde. Het totale groepsrisico neemt als gevolg van de nieuwbouw getalsmatig af.

Gasbuisleidingen

Binnen het plangebied liggen geen hogedruk-gasbuisleidingen.

Op circa 200 meter ten oosten van het plangebied, gemeten vanaf de meest oostelijk punt van het plangebied, ligt langs het tracé van de Rijksweg een hogedruk gasbuisleiding van de NV Nederlandse Gasunie. Het betreft de "Gasunie regionale transportleiding (RTL) N-505-41-KR". Deze gasbuisleiding heeft een diameter van 8 inch. en een druk van 40 bar. De gasbuisleiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour, de 1% letaliteitgrens ligt op 95 meter.

- Conclusie -

Het plangebied ligt ruim buiten de 1% letaliteitgrens van de hogedruk-gasbuisleiding die is gelegen ten oosten van het plangebied.

Doordat het plangebied geheel buiten het invloedsgebied van de hogedruk-gasbuisleiding ligt, is deze niet van invloed op de geplande woningbouw.

Advies Brandweer Regio Groningen

Aan de Brandweer Regio Groningen is over het plan advies gevraagd. Uit de beoordeling door de Brandweer Regio Groningen blijkt:

- uit de beoordeling van de bereikbaarheid blijkt dat het plangebied voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar is;
- in het plangebied zijn enkele doodlopende wegen opgenomen, dit beperkt de bereikbaarheid van het gebied;

⁸⁾ Groepsrisicoberekening transport gevaarlijke stoffen Fanerweg (N980) ten behoeve van nieuwbouw op de Zonnehuislocatie te Zuidhorn, Steunpunt Externe Veiligheid, Groningen 16 juni 2010.

- de brandkranen (primaire bluswatervoorziening) rondom het plangebied bieden onvoldoende dekking voor de woningen ten zuiden van het gebouw aan het Holtplein;
- ten aanzien van het aspect 'zelfredzaamheid' verbetert de toekomstige situatie ten opzichte van de bestaande. Het aspect zelfredzaamheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen;
- de geprojecteerde planindeling en de directe omgeving bieden voldoende mogelijkheden om van de risicobron weg te vluchten;
- het plangebied ligt volledig in het sirenebereik van het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS).

- *Conclusie* -

Het groepsrisico ligt onder de oriënterende waarde en is in de nieuwbouw situatie lager dan in de huidige situatie. De bestrijdbaarheid (bereikbaarheid en bluswatervoorzienig) en zelfredzaamheid zijn positief beoordeeld. Enkel aandachtspunt zijn de brandkranen rond het plangebied. Deze bieden onvoldoende dekking. De aanleg van extra brandkranen wordt in een later stadium, in overleg met de Brandweer gemeente Zuidhorn, uitgewerkt. Hierin wordt de dekking voor het gehele plangebied meegenomen.

Op basis van het bovenstaande wordt het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

5. 5. Water

5.5.1. Algemeen

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de zogenaamde 'watertoets'. 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 heeft het waterschap gewezen op kwaliteitsaspecten.

In het kader van de watertoets is al basisinformatie van het Waterschap Noorderzijlvest ingewonnen.

5.5.2. Wettelijk kader

De *Wet op de waterhuishouding* geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingplan vast dient te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen. Verder hebben 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.

In de omgevingsplannen van de provincie (2000, 2006 en 2009) is het waterhuishoudingsplan geïntegreerd.

Het huidige *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* is op 17 juni 2009 door de Provinciale Staten vastgesteld.

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

Voor de Zonnehuislocatie is geen specifieke functie toegekend. Het gebied valt onder het bebouwd gebied van het dorp Zuidhorn.

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

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. De waterkwaliteit past bij de functie van de waterloop. Er is aandacht voor de verscheidenheid in water. De inrichting van de oevers wordt afgestemd op het karakter van de omgeving. De watervisie bevat nog geen maatregelen, deze worden vastgelegd in een nog op te stellen uitvoeringsprogramma.

In de visie wordt uitgegaan van de tritsen schoonhouden-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit) en vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit). Regenwater moet bijvoorbeeld niet meer op de riolering worden geloosd maar in de grond zakken. 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. De Regio West zet actief in op het stimuleren van recreatie op en langs het water. De bestaande recreatieve verbindingen tussen stad en land worden verbeterd.

5.5.4. Uitgangspunten plangebied

De volgende zaken zijn van belang:

- *locatie* -

Het gebied is als geschikt aan te merken voor woningbouw, daarbij rekening houdend met de te nemen uitvoeringsmaatregelen. Het is een binnen-dorps gelegen locatie.

- *kwantitatief* -

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten. Het Waterschap Noorderzijlvest hanteert daarvoor normen, opgenomen in de *Notitie Stedelijk Water (2006)*. Algemeen is bij toename van het verhard oppervlak compensatie nodig in de vorm van waterberging. Het waterschap hanteert als vuistregel dat een toename van verharding en bebouwing voor ten minste 10% aan extra water moet worden gecompenseerd.

In de bestaande situatie gaat het om een volledig ingericht en bebouwd gebied. Uit een vergelijking van de bestaande en nieuwe situatie blijkt dat de totale bebouwing/verharding enigszins afneemt. Daarnaast geldt een extra randvoorwaarde voor de Zonnehuislocatie vanwege de opvang vanuit maatregelen in het naastgelegen Komplan. Het regenwater in dit plan wordt afgekoppeld, waardoor extra oppervlaktewater ter compensatie nodig is.

Uit onderzoek is gebleken dat voor deze extra waterberging 1378 m² nodig is ⁹⁾. Het waterschap Noorderzijlvest heeft hiermee bij brief van 05-10-06 ingestemd. In de vervolgspraken tussen waterschap, gemeente en projectontwikkelaar van de Zonnehuislocatie is ruimere reservering voor oppervlaktewater aangehouden, namelijk ongeveer 2500 m² als benodigde oppervlakte. Hiermee is in het plan rekening gehouden; in het plan is circa 5500 m² oppervlaktewater aanwezig, waarvan 2500 m² in het westelijke plandeel en 3000 m² in het oostelijke plandeel.

Overigens heeft het water in het plan, naast een functie voor de waterhuishouding, tevens een ruimtelijke functie en kan het een ecologische meerwaarde voor het gebied zijn.

⁹⁾ Rioleringsplan regenwaterafvoer *Kom Zuidhorn*, Buro Oranjewoud, Heerenveen, 19-05-06.

- *kwalitatief* -

Bij de realisering van het rioleringsstelsel is 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. Eén en ander op grond van het gemeentelijk waterbeleid, als eerder beschreven. Daarnaast vindt de afvoer van het water van de kavels, de daken en de overige verhardingsvlakken, in veel gevallen rechtstreeks op het gebiedseigen water plaats, in het bijzonder waar de kavels door sloten worden begrensd.

Dit geldt met name voor de kavels aan de randsituaties van het plan. Deze zijn gelegen aan het open water. De kavels krijgen een gescheiden rioolstelsel.

Voor de uitvoering van werkzaamheden aan wateren wordt - waar nodig - een ontheffing van de Keur van het Waterschap Noorderzijlvest aangevraagd. Verder worden natuurlijke zuivering en toepassing van de uitgangspunten voor duurzame stedenbouw ingezet ten behoeve van de waterkwaliteit.

- *ecologie, beleving* -

In het stedenbouwkundig plan heeft het water een belangrijke functie; voor ecologie en de waterberging is het van belang om met flauwe taluds te werken.

5.5.5. Overleg

Tijdens het planvormingsproces heeft (informeel) overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Zuidhorn en het Waterschap Noorderzijlvest. Hierbij is onder andere overleg over de watertoets gevoerd. Het waterschap heeft hierbij aangegeven, dat er geen (verdere) maatregelen hoeven te worden genomen in verband met de toename van het verhard oppervlak.

Naast het informele overleg is over het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig het *Besluit ruimtelijke ordening* (artikel 3.1.1.) formeel overleg met het Waterschap Noorderzijlvest gevoerd.

5. 6. Kabels en leidingen

Binnen het huidige, ingerichte gebied ligt een infrastructuur aan leidingen. Daarvan is omleiding en aanpassing aan de nieuwe situatie noodzakelijk. Dat zal in overleg met de nutsbedrijven plaatsvinden. Verder liggen er geen grote transportleidingen door het plangebied.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

6. 1. Uitgangspunten

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in hoofdzaak bepaald door de *Wet ruimtelijke ordening* en het bijbehorend *Besluit ruimtelijke ordening*.

6. 2. Afstemming op de landelijke standaard

Dit bestemmingsplan 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 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 verbeelding (kaart);
- standaardbenamingen van aanduidingen in regels en op de verbeelding (kaart).

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is eveneens aangesloten bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Doelstelling van de Wabo is om een groot aantal verschillende stelsels met betrekking tot toestemmingen van bestuursorganen die nodig zijn voor het verrichten van activiteiten met consequenties voor de fysieke leefomgeving, samen te voegen. Dat maakt een samenhangende beoordeling van die activiteiten mogelijk en beperkt het aantal procedures. In beginsel is voor een activiteit nog maar één procedure nodig, die leidt tot één besluit, de omgevingsvergunning. Onder de omgevingsvergunning vallen vergunningen voor wonen, bouwen, ruimte en milieu, maar ook vergunningen op het gebied van monumenten, natuurbescherming, flora en fauna en water.

Voor de inhoud van bestemmingsplannen betekent de inwerkingtreding van de Wabo dat de bouw-, aanleg- en sloopvergunning omgevingsvergunningen zijn geworden.

Ontheffingen en projectbesluiten zijn omgevingsvergunningen geworden waarbij wordt afgeweken van een inpassings- of bestemmingsplan of beheersverordening. Artikel 7.10 Wro is vervallen, handhaving van het bestemmingsplan en de beheersverordening gaat nu via de omgevingsvergunning.

Ter implementatie van de Wabo zijn de regels aangepast conform de werkafspraken met Geonovum en is de terminologie van de regels aangepast aan de Wabo.

6. 3. Afstemming gemeentelijk handboek

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

6. 4. Bestemmingen

De juridische regeling voor het plangebied is vervat in een verbeelding (plankaart) en de bijbehorende planregels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels per de bestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Hieronder volgt een toelichting op de toegepaste bestemmingen:

- Gemengd-1 -

De bestemming "Gemengd-1" komt voor op de locatie van de kantoor-/woonvilla op de hoek Hoofdstraat/Wilhelminalaan. Er wordt hier voorzien in een markant gebouw met een meerzijdige oriëntatie op deze hoeklocatie. In functionele zin gaat het primair om dienstverlening. Een dergelijke functie sluit goed aan bij de centrumontwikkeling rond het nabij gelegen Holtplein. Ter wille van de flexibiliteit is ook een combinatie met een woonfunctie mogelijk.

Het bestemmingsplan legt conform de stedenbouwkundige opzet het bouwvlak en de maximale hoogte vast.

- Gemengd-2 -

De bestemming "Gemengd-2" legt de basis voor een gebouw in het noordwestelijke plandeel waar ruimte is voor meerdere functies. Hiermee wordt aangesloten op de nabijgelegen centrumontwikkeling. Er is ruimte gereserveerd voor detailhandel op de eerste bouwlaag. Die detailhandel zal per eenheid een kleinschalig karakter hebben en beoogt geen vestiging van een supermarkt; dit gelet op de positie en voorziene ontwikkeling van het centrum van Zuidhorn. Als tweede functie wordt voorzien in ruimtes voor dienstverlening en commerciële functies (vormen van lichte bedrijvigheid). Ten slotte wordt voorzien in 32 zorgappartementen op de begane grond aan de zuidzijde van het gebouw en op de eerste en tweede verdieping.

Met de bestemming "Gemengd-2" wordt voorzien in een markante ruimtelijke begrenzing van het Holtplein. Het bestemmingsplan legt conform de stedenbouwkundige opzet het bouwvlak en de maximale bouwhoogte vast.

- Groen -

De bestemming Groen is aan te treffen op de groenstructuur, zoals die met name is gelegen langs de doorgaande N980 aan de zuidzijde van het plangebied. Ook binnen de bestemming "Verkeer" is ruimte voor de aanleg van buurt- en wijkgroen.

- Tuin -

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. Ter wille van een zekere flexibiliteit mag een woonhuis binnen de bestemming overigens wel met een erker uitgebouwd worden. Daarnaast zijn erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 1,00 m toegestaan.

- Verkeer -

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 verbeelding het verschil in functie naar voren. Daarnaast is de doorgaande N980, waar sprake is van een geluidzone, van een dwarsprofiel voorzien, waarmee de huidige indeling wordt geregeld. Ook de woonstraten zijn onder deze verkeersbestemming gebracht. De bestemming is ruim opgezet: ook bijbehorende groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen vallen eronder, evenals de bijbehorende bouwwerken.

- Verkeer-Parkeren -

Het parkeerterrein dat ten noorden van de bestemming "Gemengd-2" wordt voorzien, is onder de bestemming "Verkeer-Parkeren" gebracht. De verbeelding bevat de aanduiding V-P. Bijbehorende voorzieningen zijn binnen de bestemmingsomschrijving meegenomen.

- Water -

Het water dat binnen het plangebied zal worden aangelegd, is met bijbehorende oevers binnen de bestemming "Water" gebracht. Het betreft hier in het bijzonder het water dat rond de eilandjes in het nieuwe woongebied wordt aangelegd. Binnen de bestemming valt verder een bestaande berm-sloot aan de zuidzijde van de N980.

- Wonen -

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

Op enkele markante plaatsen staat het stedenbouwkundig ontwerp ook woningen toe van drie lagen met een plat dak en incidenteel vier lagen met een plat dak, de verbeelding geeft deze aan.

Met de ligging van de bouwvlakken in combinatie met de gevellijnen op de verbeelding wordt de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe wijk vastgelegd waar het gaat om de typen (vrijstaand, halfvrijstaand, dan wel rijenbouw) en hun locatie. Waar het gaat om de rijenbouw is in het bestemmingsplan een maximum aantal aaneen te bouwen woningen opgenomen. Langs de N980 (de zuidelijke rand van het plangebied) zijn vrijstaande woningen voorzien. Deze zijn verplicht vrijstaand voorgeschreven.

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

-Geluidzone weg -

In een zone van 60 m lang de provinciale weg (N980) komt de aanduiding "geluidzone - weg" voor. Deze aanvullende bestemmingsregeling strekt ertoe situaties te voorkomen die strijdig kunnen zijn met de Wet geluidhinder. Geluidgevoelige functies - en dat zijn in dit geval woningen - mogen alleen worden gebouwd of uitgebreid als voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de geluidbelasting van de weg.

Daarvan kan worden afgeweken als er door het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld. Dat besluit moet zijn genomen, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Met het oog daarop is voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan de hogere waarde vastgesteld (24-05-2011).

-Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen -

Over de N980 als provinciale weg worden ook gevaarlijke stoffen vervoerd. In hoofdstuk 5.4. is ingegaan op het hieraan verbonden aspect van externe veiligheid.

Na overleg met het Steunpunt Externe veiligheid en de Regionale brandweer is gebleken dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt, terwijl deze bovendien in de nieuwbouw situatie lager is dan in de situatie waarin het Zonnehuis er nog was. Verder zijn de bestrijdbaarheid (bereikbaarheid en bluswatervoorzienig) en zelfredzaamheid positief beoordeeld. Hoewel dit plan daartoe niet is opgezet, is volledigheidshalve door de aanvullende regeling "veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen" (in een zone van 30 m langs de weg) geregeld dat het plangebied ook in de toekomst niet gebruikt mag worden voor huisvesting van groepen verminderd redzame personen; dit tenzij de regionale brandweer daarover positief heeft geadviseerd.

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.

- Voortraject -

Het gaat hier om een uitwerking van de *Structuurvisie kom Zuidhorn*. Dit plan is door de gemeenteraad van Zuidhorn op 9 januari 2006 vastgesteld. Verder 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.

Daarnaast loopt voor de verplaatsing van het Zonnehuis al langer een proces, dat heeft geleid tot de bouw van een nieuw woonzorgcentrum in de nieuwe woonwijk Oostergast. Tegelijk is met de betrokken projectontwikkelaar overleg gevoerd over de herinvullingsmogelijkheden.

- Overleg -

Over het voorontwerpbestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*, vooroverleg gevoerd met de rijksinstaties, de provincie Groningen, het waterschap Noorderzijlvest, de Brandweer regio Groningen, het Steunpunt externe veiligheid Groningen en de Commissie bouwen en wonen gemeente Zuidhorn. Een bespreking van het gehouden vooroverleg is opgenomen in hoofdstuk 8.

- Zienswijzen -

Over de herontwikkeling van het plangebied worden in het kader van de planologische procedure de gebruikelijke reactiemogelijkheden geboden. Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de *Algemene wet bestuursrecht (Awb)*. Het ontwerpplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen.

- Vaststelling

Op 18 juli 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

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 geen exploitatieplan vast te stellen.

In de situatie van dit plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan vanuit de omstandigheid dat het gaat om een plangebied ten aanzien waarvan tussen gemeente Zuidhorn en de ontwikkelende partij privaatrechtelijke overeenkomsten zijn/worden afgesloten in welk kader afspraken over de financiering zijn gemaakt.

7.2.2. Economische uitvoerbaarheid

De Zonnehuislocatie wordt herontwikkeld door Trebbe Oost en Noord BV. De grond die benodigd is voor de herontwikkeling zijn door Trebbe Oost en Noord BV aangekocht van de Stichting Zonnehuisgroep Noord.

Ten behoeve van de herontwikkeling van de Zonnehuislocatie is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Zuidhorn en Trebbe Oost en Noord BV. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn onder andere financiële afspraken gemaakt en is het kostenverhaal verzekerd. De gemeente Zuidhorn acht de herontwikkeling van de Zonnehuislocatie onder normale marktomstandigheden rendabel.

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

8. OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, conform 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 7.

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.

Provincie Groningen

De provincie Groningen geeft aan dat in het bestemmingsplan de appartementen met een zorgfunctie - in tegenstelling tot hetgeen volgens de plan-toelichting wordt beoogd - niet is bepaald dat het uitsluitend moet gaan om niet zelfstandige woonruimte voor ouderen en gehandicapten. De provincie Groningen verzoekt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Reactie gemeente: De regels van het bestemmingsplan zijn op dit punt aangepast. Het bestemmingsplan bevat geen wijzigingsmogelijkheid meer voor van zorgwoningen naar (zelfstandige)appartementen.

De provincie Groningen verzoekt in de toelichting van het plan duidelijk te maken op welke wijze de gemeente duurzaam bouwen, energiebesparing en gebruik van duurzame materialen gaat stimuleren.

Reactie gemeente: In de toelichting is de paragraaf over duurzaamheid aangevuld.

Uit oogpunt van gezondheid is het van belang inzicht te hebben in de huidige luchtkwaliteit van het plangebied. De provincie Groningen verzoekt hier in de toelichting enige aandacht aan te besteden.

Reactie gemeente: Binnen de gemeente Zuidhorn zijn geen metingen verricht naar de bestaande luchtkwaliteit. Wel is op basis van meer algemene onderzoeksgegevens de toelichting aangevuld.

Binnen het akoestisch onderzoek is uitgegaan van het feit dat de N980 al voorzien is van stil asfalt. Op dit moment ligt er nog geen stil asfalt.

De provincie wijst erop dat de ontheffing van de voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting berekend dient te worden op basis van de op dat moment bestaande situatie.

Reactie gemeente: Wij nemen dit punt voor kennisgeving aan. Bij vaststelling van de hogere waarde zal rekening worden gehouden met de op dat moment bestaande situatie.

De provincie Groningen verzoekt de toelichting aan te vullen met het advies van de brandweer en met een verantwoording op welke wijze hiermee rekening wordt gehouden.

Reactie gemeente: In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan toegestuurd aan de Brandweer regio Groningen. Het advies van de Brandweer regio Groningen is toegevoegd aan de bijlagen en verwerkt in de toelichting. Daarnaast is in dit hoofdstuk een samenvatting van het advies en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Aanvullende reactie provincie Groningen

Aanvullend op de overlegreactie in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro heeft de provincie Groningen enkele opmerkingen over de uitvoering van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de aansluiting van de Wilhelminalaan met de N980. De provincie Groningen verzoekt rekening te houden met het volgende:

- de huidige aansluiting Hoofdstraat/Julianalaan op de N980 dient te worden opgeheven;
- over de technische uitvoering van de aansluiting dient overleg met de provincie plaats te vinden;
- de kosten voor de aanleg, beheer en onderhoud van de nieuwe aansluiting zijn voor rekening van de gemeente.

Reactie gemeente: De huidige aansluiting Hoofdstraat/Julianalaan op de N980 is niet meer opgenomen in dit bestemmingsplan. De overige punten hebben betrekking op de uitvoering van de aansluiting; hier wordt in het kader van het bestemmingsplan niet verder op ingegaan. De gemeente Zuidhorn voert over de aansluiting van de Wilhelminalaan met de N980 overleg met de provincie Groningen.

Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap Noorderzijlvest geeft bij brief van 17 januari 2011 zijn reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Het waterschap wil in eerste instantie zijn waardering uitspreken voor het feit dat zij vroegtijdig zijn betrokken bij de voorbereiding van het plan. Hierdoor zijn de wateraspecten uitgebreid in de waterparagraaf opgenomen. De waterparagraaf beschrijft zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit en kijkt verder dan alleen de plangrenzen. Aldus wordt invulling gegeven aan de beleidsuitgangspunten van waterschap en gemeente.

Enig aandachtspunt is dat het waterschap graag met de gemeente en projectontwikkelaar in contact blijft over de specifieke invulling van de toekomstige waterhuishouding.

Reactie gemeente: bij de uitvoering van het plan wordt hiermee rekening gehouden.

Brandweer regio Groningen

De brandweer regio Groningen geeft aan dat de groepsrisicoberekening, uitgevoerd door het Steunpunt externe veiligheid Groningen niet is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan. Geadviseerd wordt om dit wel te doen.

Reactie gemeente: De groepsrisicoberekening van het Steunpunt externe veiligheid Groningen is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

In de externe veiligheidsparaagraaf ontbreekt een conclusie ten aanzien van het groepsrisico c.q. de verantwoording van het groepsrisico. Geadviseerd wordt om het brandweeraadvies op te nemen in de bijlagen van het bestemmingsplan en deze te vertalen naar de externe veiligheidsparaagraaf.

Reactie gemeente: Het advies van de brandweer regio Groningen is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan en vertaald in de externe veiligheidsparaagraaf. Daarnaast is de paraagraaf aangevuld met een conclusie ten aanzien van het groepsrisico.

De brandweer regio Groningen stelt dat het plangebied voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar is. De in het plan opgenomen doodlopende wegen beperken mogelijk de bereikbaarheid van het plangebied. Geadviseerd wordt de doodlopende wegen langer dan 40 meter te voorzien van een keerlus of van een wegbreedte van 5 meter.

Reactie gemeente: De doodlopende wegen in het plangebied hebben een wegbreedte van 4,5 meter. De totale breedte van de doodlopende wegen, inclusief parkeerstroken en stoepen bedraagt 9,00 meter. Bij de planontwikkeling is uitgegaan van de 'Handleiding bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen, versie februari 2009' opgesteld en vastgesteld door de Regionale Brandweer Groningen. Deze handleiding vormt het algemeen het beleid voor herontwikkelingslocaties. In de handleiding staat voor erftoegangswegen een minimale rijbaanbreedte van 4,5 meter. Hierbij is aangesloten in het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de brandweer gemeente Zuidhorn.

De brandweer gemeente Zuidhorn voorziet geen problemen in het huidige stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan en heeft ingestemd met een wegbreedte van 4,5 meter voor de doodlopende wegen in het plangebied.

De brandweer regio Groningen stelt dat de brandkranen die rondom het plangebied aanwezig zijn onvoldoende dekking bieden voor de woningen ten zuiden van het blokje met 20 appartementen. Geadviseerd wordt om hier één of twee brandkranen te plaatsen. Daarnaast wordt geadviseerd de waterberging in het plangebied als secundaire blusvoorziening uit te voeren, door op enkele plaatsen opstelplekken te realiseren.

Reactie gemeente: Plaatsing van brandkranen wordt in een later stadium meegenomen. Het Waterbedrijf Groningen ontwerpt een plan voor de aanleg van de riolering. Hier worden brandkranen in meegenomen. Uitvoering vindt plaats in overleg met brandweer gemeente Zuidhorn. De watergangen zijn op verschillende plaatsen te bereiken als secundaire bluswatervoorziening. Ook dit wordt in een later stadium verder uitgewerkt.

De brandweer regio Groningen geeft aan dat in het geprojecteerde plangebied geen sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen. Dit is een verbetering van de bestaande situatie. Daarnaast zijn ontvluchting- en signaleringsmogelijkheden voldoende. Hierdoor geeft het aspect zelfredzaamheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Reactie gemeente: Het bestemmingsplan maakt de bouw van 32 appartementen met een zorgfunctie mogelijk. Deze appartementen bieden woonruimte voor verminderd zelfredzame personen. De appartementen bevinden zich aan de het Holtplein, gelegen in het noord-westelijke deel van het plangebied. Ze vallen ruim buiten de invloedzone van 30 meter van de N980. Dit geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Steunpunt externe veiligheid provincie Groningen

In het kader op bladzijde 25 wordt gesproken over individueel risico (IR). Het Steunpunt externe veiligheid provincie Groningen geeft aan dat dit een verouderde term is. Daarnaast wordt geadviseerd de buisleiding die op enige afstand van het plangebied ligt met name te noemen.

Reactie gemeente: Het advies van het steunpunt externe veiligheid provincie Groningen is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting is op de genoemde punten aangepast.

Het Steunpunt externe veiligheid provincie Groningen stelt dat de gemeente nog een conclusie moet formuleren over de aanvaardbaarheid van het groepsrisico.

Reactie gemeente: De externe veiligheidsparagraaf is aangevuld met een conclusie ten aanzien van het groepsrisico.

Commissie bouwen en wonen

Van de Commissie bouwen en wonen is geen reactie ontvangen.

9. ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 maart 2011 tot en met 27 april 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen. Er zijn zes zienswijzen ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 8. De ingekomen zienswijzen zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Zienswijze reclamant 1	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>► Het eerdere advies van 23 november 2010 is in voldoende mate verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor geeft het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding tot nadere advisering.</p>	<p>► Deze opmerking van de Brandweer Regio Groningen wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
Conclusie	
<p>De zienswijze van reclamant 1 heeft niet geleid tot aanpassing van het <i>bestemmingsplan Zuidhorn – Zuiderzon</i>.</p>	

Zienswijze reclamant 2	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>► In het plan wordt als het ware de Jellemaweg doorgetrokken (extra afslag op de Klinckemalaan). Door de aanleg van een weg raken wij een stuk van onze tuin kwijt. Het verkeer komt hiermee dicht langs ons huis.</p>	<p>► Reclamant doelt in zijn zienswijze op de nog aan te leggen Willem-Alexanderlaan. Deze weg ligt aan de zuidzijde van de kavel van reclamant. Goed beschouwd gaat het hier om de vraag of reclamant eigendom verliest door de aanleg van de Willem-Alexanderlaan.</p> <p>Bij de planontwikkeling en het opstellen van het <i>bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon</i> is uitgegaan van een digitale kaart met daarop de kadastrale grenzen. Op basis van deze kaart verliest reclamant geen eigendom door de aanleg van de Willem-Alexanderlaan. De gronden die in eigendom zijn van reclamant grenzen direct aan het plangebied, maar zijn geen onderdeel van het <i>bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon</i>. Voor de grond die in eigendom is van reclamant verandert er niets.</p>

Uitgaande van de kadastrale grenzen aangegeven op de digitale kaart blijkt dat een heg, die aan de zuidzijde van de kavel van reclamant dient als erfafscheiding, gedeeltelijk op grond van reclamant en gedeeltelijk op grond van de Stichting Zonnehuisgroep Noord staat. Het gedeelte van de heg dat op grond staat dat in eigendom is van de Stichting Zonnehuisgroep Noord is in het bestemmingsplan bestemd als verkeer.

De gemeente Zuidhorn en Trebbe Oost en Noord bv zijn in overleg met reclamant hoe wordt omgegaan met de erfafscheiding. De huidige heg verdwijnt en er wordt een nieuwe erfafscheiding gerealiseerd. Hierbij is de insteek dat de nieuwe erfafscheiding op ongeveer dezelfde plek gesitueerd wordt als de huidige heg. Dit overleg vindt echter plaats in het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt hier dan ook niet verder op ingegaan: het hoeft niet te leiden tot wijziging van het bestemmingsplan. Wel zijn beplanting en groenvoorziening binnen de bestemming "Verkeer" toegestaan.

► Wat betreft het argument dat het verkeer dichters langs de woning van reclamant komt het volgende. De Willem-Alexanderlaan komt op circa 8,7 meter en verder van de woning van reclamant te liggen (gemeten vanaf de kant van de weg). Aan de noordzijde grenst de kavel van reclamant aan de huidige Klinckemalaan. De Klinckemalaan ligt op circa 11 meter en verder van de woning van reclamant (gemeten vanaf de kant van de weg). Het verkeer komt in de nieuwe situatie dan ook dichters langs de woning van reclamant dan in de huidige situatie.

De nieuwe Willem-Alexanderlaan is één van de ontsluitingswegen van de nieuwe woonwijk. Zowel verkeerskundig als voor de bereikbaarheid van de nieuwe woonwijk voor hulpdiensten, is het van belang dat de nieuwe woonwijk aan twee kanten ontsloten wordt. Dit algemeen belang weegt zwaarder dan het individueel belang van reclamant.

<p>► Verder verliezen wij een stuk privacy.</p>	<p>► De gemeente Zuidhorn en Trebbe Oost en Noord bv zijn in overleg met reclamant hoe wordt omgegaan met erfafscheiding. Dit is reeds besproken bij het eerste punt van de zienswijze.</p> <p>Daarnaast kan reclamant altijd zelf beplanting als erfafscheiding aanplanten. Voor een erfafscheiding die bestaat uit beplanting is geen vergunning nodig en deze is niet gebonden aan een maximale hoogte. Daarnaast kan reclamant een schutting plaatsen. Dit is vergunningsvrij voor een schutting van maximaal 2,00 meter, mits de schutting achter de voorgevelrooilijn en meer dan 1,00 meter van openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst. Wij achten de privacy van reclamant dan ook voldoende gewaarborgd.</p>
<p>► Verder zijn wij bang voor meer geluidsoverlast. Bij aankoop van ons huis waren wij op de hoogte dat het Zonnehuis op termijn zou verdwijnen. Wij hebben er echter nooit rekening mee gehouden dat er een extra weg aangelegd zou worden.</p>	<p>► Wij gaan er vanuit dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de woning van reclamant niet zal toenemen, omdat de verkeerskundige situatie op de voormalige Zonnehuislocatie en in het centrum van Zuidhorn wijzigt.</p> <p>De eerste verkeerskundige wijziging betreft de aanleg van de Beatrixlaan (verlenging van de huidige Wilhelminalaan). De Beatrixlaan is één van de ontsluitingswegen van de nieuwe woonwijk. De Beatrixlaan is daarnaast, aan de zuidzijde van Zuidhorn, de nieuwe hoofdontsluitingsweg van het dorp. Zowel lokaal als regionaal verkeer kan Zuidhorn in de toekomst vanaf de N980 bereiken via de Beatrixlaan.</p> <p>De tweede verkeerskundige wijziging is het autoluw worden van het centrum van Zuidhorn. Er is een verkeersbesluit genomen om de Hoofdstraat en Nieuwstraat aan te wijzen als voetgangersgebied. Hier mogen dan geen auto's rijden, met uitzondering van bevoorrading en bezitters van een invalidenparkeerkaart. Wij verwachten dat dit verkeersbesluit in de tweede helft van 2011 geëffectueerd wordt.</p>

Op dit moment wordt nog onderzocht hoe de Klinckemalaan het beste onderdeel kan zijn van het autoluw maken van het centrum van Zuidhorn.

Door de zojuist genoemde verkeerskundige wijzigingen zal de Klinckemalaan niet langer een hoofdontsluitingsweg zijn. De Klinckemalaan krijgt dan uitsluitend een functie als wijkontsluitingsweg. Hierdoor zal de verkeersbelasting op de Klinckemalaan afnemen. Op basis hiervan gaan wij er vanuit dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de woning van reclamant niet zal toenemen.

► Verder is voor de herontwikkeling van de voormalige Zonnehuislocatie een geluidsonderzoek uitgevoerd. Hierbij is de geluidsbelasting op de nieuwe woningen berekend. Bestaande woningen zijn niet meegenomen in het geluidsonderzoek. Binnen het geluidsonderzoek is onder andere de gecumuleerde geluidsbelasting op de nieuwe woningen berekend. De gecumuleerde geluidsbelasting is de geluidsbelasting van de N980 plus de geluidsbelasting van de aanwezige 30 km-wegen.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is op de Klinckemalaan 6 een extra beoordelingspunt aan het rekenmodel voor de gecumuleerde geluidsbelasting toegevoerd. In dit rekenmodel zijn de verkeerskundige veranderingen zoals hiervoor beschreven meegenomen. De gecumuleerde geluidsbelasting op de Klinckemalaan 6 bedraagt in de nieuwe situatie circa 47 dB. Dit is een aanvaardbaar geluidsniveau. (Het ligt ook binnen de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder).

Conclusie

De zienswijze van reclamant 2 heeft niet geleid tot aanpassing van het *bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon*.

Zienswijze reclamant 3	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>► Zoals reeds is aangegeven, zijn wij tot nu toe voldoende betrokken bij het vooroverleg over dit plan. Het aspect water is derhalve goed opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>► Deze opmerking van het waterschap Noorderzijlvest wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
Conclusie	
<p>De zienswijze van reclamant 3 heeft niet geleid tot aanpassing van het <i>bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon</i>.</p>	

Zienswijze reclamant 4	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>► Het bestemmingsplan voor de Zonnehuislocatie lijkt - naast woningen - te bestaan uit een fors bouwblok (voor detailhandel en dienstverlening). Hoe kan dit? Opnieuw wordt het dorpse karakter geweld aan gedaan, terwijl hier nu juist de kans ligt een mooie dorpse wijk te bouwen. Wat is de argumentatie voor een groot aaneengesloten blok op deze plek?</p> <p>► Ons inziens kan het dorpse karakter enigszins hersteld worden indien de bebouwing op de Zonnehuislocatie uitsluitend uit kleinere eenheden zal bestaan.</p>	<p>► Reclamant doelt in zijn zienswijze op het voorzieningen/woongebouw dit is voorzien aan het Holtplein. De bouwhoogte voor het voorzieningen/woongebouw is minimaal 6,00 meter en maximaal 11,00 meter.</p> <p>Als eerste merken wij op dat op de voormalige Zonnehuislocatie op basis van het vigerende bestemmingsplan een ziekenhuis is toegestaan. Hierbij is geen maximale bouwhoogte opgenomen. Het bouwvlak ligt op ongeveer 30 meter van de woning van reclamant. Dit is dichterbij dan dat het nieuwe voorzieningen/woongebouw is gepland. Dit betekent dat de bebouwing van het verpleeghuis 'Het Zonnehuis', dat schuin tegenover de woning van reclamant stond, ook een kwartslag gedraaid had kunnen worden. Deze bebouwing bestond uit 5 bouwlagen met een platte afdekking. Dit betekent dat, op basis van het vigerende bestemmingsplan, een gebouw van ten minste 5 bouwlagen parallel aan de Emmalaan mogelijk is. Het <i>bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon</i>, met daarin het nieuwe voorzieningen/woongebouw, is dan ook een verbetering van hetgeen planologisch mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan.</p>

Als tweede merken wij op dat het *bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon* een uitwerking is van de *Structuurvisie Kom Zuidhorn*. De gemeenteraad van Zuidhorn heeft deze structuurvisie op 9 januari 2006 vastgesteld. In de *Structuurvisie kom Zuidhorn* zijn onder andere de hoofdlijnen en uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Holtplein opgenomen. In de structuurvisie is een de zuidkant van het Holtplein een gelede wand voorzien. Dit is in het *bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon* verder uitgewerkt.

Verder is binnen de herontwikkeling van de voormalige Zonnehuislocatie aansluiting gezocht bij het bestaande karakter van het centrumgebied van Zuidhorn. De bebouwingsdichtheid is in het hart van het winkelgebied hoger dan in de rest van het dorp. De panden staan veelal met de voorgevel aan de straat en variëren in bouwhoogte. Verder zijn de panden aaneen gebouwd of de ruimte tussen de individuele panden is klein. De geplande bebouwing aan het Holtplein sluit hier bij aan.

Daarnaast is aangesloten op de nieuwe ontwikkelingen op de Overtuinen. Hier is begin 2010 gestart met de nieuwbouw van diverse centrumvoorzieningen. Er wordt een nieuw complex ontwikkeld met detailhandel, dienstverlening en een supermarkt op de begane grond. Op de eerste en tweede verdieping komen appartementen. De bouwhoogte bedraagt aan de rand van het complex maximaal 11 en 11,5 meter.

Aan het Holtplein is aangesloten op karakter van het bestaande centrumgebied en de nieuwe ontwikkelingen op de Overtuinen gezien de ligging en functie van het plein. Het Holtplein is één van de belangrijkste pleinen van het centrum van Zuidhorn. Dit is onder andere opgenomen in de *Structuurvisie kom Zuidhorn*. Hierin wordt uitgegaan van een 3-pleinenmodel.

	<p>Het Holtplein, de Overtuinen en de Dorpsvenne zijn de drie belangrijkste pleinen in het centrum van Zuidhorn. Het Holtplein, de Overtuinen en de Dorpsvenne kenmerken de openbare ruimte en zijn onderdeel van de primaire looproutes in het centrum van Zuidhorn.</p> <p>Gezien de ligging en functie van het plein is aan het Holtplein voorzien in een markant gebouw. Dit versterkt de herkenbaarheid van het Holtplein. Daarnaast is het voorzieningen/woongebouw onderdeel van de ruimtelijke begrenzing van het Holtplein. Door de geplande hoogte en volume van het gebouw wordt het Holtplein aan de zuidzijde omsloten en de pleinfunctie versterkt.</p> <p>Naast de ruimtelijke aspecten wordt ook functioneel aangesloten op het bestaande centrumgebied van Zuidhorn. In het voorzieningen/woongebouw is onder andere dienstverlening en detailhandel voorzien. Hierdoor vormt het Holtplein aan de zuidzijde van het bestaande centrum een verlenging van het winkelgebied.</p> <p>Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat het geplande voorzieningen/woongebouw ruimtelijk en functioneel aansluit op het karakter van het centrum van Zuidhorn.</p>
Conclusie	
De zienswijze van reclamant 4 heeft niet geleid tot aanpassing van het <i>bestemmingsplan Zuidhorn-- Zuiderzon</i> .	

Zienswijze reclamant 5	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>► Op 8 oktober 2008 deden wij u een brief met bedenkingen en opmerkingen toekomen ten aanzien van de herinrichting van het Zonnehuisterrein. Deze bedenkingen zijn nog vrijwel dezelfde.</p>	<p>► De brief van 8 oktober 2008 is hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.</p>

<p>Samenvatting brief 8 oktober 2008:</p> <p>► Op 23 juni hoorden wij hoe de invulling van het Zonnehuisterrein en de Oosterburcht eventueel zou kunnen zijn. Plattegrond en soort bebouwing schenen toen al vast te staan. Waarom was er geen inspraak in de plannen met omwonenden/betrokkenen geweest, voordat de handtekeningen tussen partijen werden gezet?</p>	<p>Destijds is gereageerd op dit gedeelte van de zienswijze;</p> <p>► <i>‘De gepresenteerde plannen verkeren nog in het stadium van ideevorming. Het zijn stedenbouwkundige inrichtingsschetsen van de toekomstige projectontwikkelaar Trebbe voor dit gebied. Zoals op de informatiebijeenkomst is aangekondigd, gaan wij in deze fase niet inhoudelijk in op reacties, maar zullen wij bekijken of wij de binnengekomen opmerkingen kunnen betrekken bij de uitwerking van de plannen.</i></p> <p><i>Als de plannen concreter zijn uitgewerkt, zal er door de gemeente een bestemmingsplanprocedure worden opgestart. Binnen deze procedure krijgt u gelegenheid tot inspraak, kunt u bezwaar maken en beroep aantekenen. Het begin van deze procedure zal worden aangekondigd in de mededelingenpagina van de gemeente in het huis aan huisblad Westerkwartier.’</i></p> <p>Hiermee achten wij dit punt van de zienswijze voldoende beoordeeld en beantwoord. Ten opzichte van de situatie van 2008 is inmiddels het bestemmingsplan gereed gekomen. Wij gaan hier dan ook niet verder op in. Verwezen wordt naar de inhoud van dit bestemmingsplan.</p>
<p>Samenvatting brief 8 oktober 2008:</p> <p>► Als dorpsbewoners is er altijd geageerd tegen hoogbouw in ons dorp. Een flat op het tipje grond in de uiterste oostelijke punt van het Zonnehuisterrein zou als blikvanger van ons dorp moeten fungeren. Gelegen tegenover éénlaags bebouwing met flinke tot grote tuinen duidt niet op inpassing bij bestaande bebouwing.</p>	<p>► In de stedenbouwkundige inrichtingsschetsen uit 2008 was op de oostelijke kop van de voormalige Zonnehuislocatie een appartementengebouw voorzien. Dit appartementengebouw is, door gewijzigde inzichten, echter niet opgenomen in het <i>bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon</i>. In het bestemmingsplan is op de oostelijke kop van het plangebied één woning opgenomen. Dit punt van de zienswijze van 8 oktober 2008 is niet meer van toepassing op het <i>bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon</i>. Wij gaan hier dan ook niet verder op in.</p>

<p>Samenvatting brief 8 oktober 2008:</p> <p>► Voor ons persoonlijk zou het betekenen dat in de wintermaanden en voorjaar zolang de bladeren van de bomen zijn, de Zonnehuis-tuin en een gedeelte van het open veld niet meer te zien zullen zijn en zon en licht van die kant zullen verdwijnen. Onze woning heeft nu als pre bomen, tuin en vrij uitzicht over de velden in plaats daarvan zouden wij uitkijken op een enorme kolos. Ons woongenot zou ernstig worden aangetast.</p>	<p>► Wat betreft uitzicht wijzen wij op het volgende. In de voormalige situatie werd het uitzicht van reclamant bepaald door de beplanting op de voormalige Zonnehuislocatie en het buitengebied van de gemeente Zuidhorn. In de nieuwe situatie wordt het uitzicht van reclamant bepaald door een nieuwe woning met bijbehorende tuin aan de Emalaan 2 en een nieuwe waterpartij.</p> <p>Als eerste merken wij op de volgens vaste jurisprudentie geen recht op uitzicht bestaat.</p> <p>Als tweede is bij de herontwikkeling van de voormalige Zonnehuislocatie optimalisering van ruimtegebruik een uitgangspunt. Er wordt aangesloten bij de SER-ladder: in dat kader wordt eerst gekeken naar intensivering, revitalisering en herstructurering van bestaand bebouwd gebied, voordat nieuwbouw buiten het bestaand bebouwd gebied plaatsvindt.</p> <p>Verder worden voor de herontwikkeling van de voormalige Zonnehuislocatie nieuwe eisen van welstand vastgesteld. Deze eisen waarborgen de architectonische kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling.</p> <p>Gezien het bovenstaande weegt het algemeen belang van de herontwikkeling van de voormalige Zonnehuislocatie zwaarder dan een verandering van het uitzicht van reclamant.</p> <p>Indien reclamant financiële schade lijdt als gevolg van het veranderen van het uitzicht wijzen wij op de mogelijkheid van het indienen van een planschadeclaim. Eventuele waardevermindering van het eigendom van reclamant, die voortvloeit uit het de planologische regeling van het <i>bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon</i> en niet tot een normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend, wordt afgewogen in een planschadeprocedure.</p>
--	--

Reclamant kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeclaim indienen. De afhandeling van een planschadeclaim vindt in een aparte procedure plaats. In deze procedure wordt bepaald of er recht op planschade is.

► Wat betreft het wegnemen van zon en licht wijzen wij op het volgende. De nieuwe woning ligt op circa 30 meter van de woning van reclamant. Deze afstand is zo groot dat van het wegnemen van daglicht geen sprake is.

Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijze van reclamant een zonnestudie uitgevoerd. De schaduw die de nieuwe woning veroorzaakt is weergegeven in bijlage 9.

Uit de zonnestudie blijkt dat de woning en de tuin van reclamant van de maanden maart tot en met september geen schaduwwerking van de nieuwe woning ondervindt. In de wintermaanden, gedurende enkele uren per dag, veroorzaakt de nieuwe woning schaduw op de woning en voortuin van reclamant. De achtertuin van reclamant ondervindt geen extra schaduwwerking van de nieuw te bouwen woning. De woning van reclamant veroorzaakt meer schaduw in de achtertuin dan de nieuw te bouwen woning.

Zoals hiervoor beschreven zal de zon aan de voorzijde van de woning niet geheel verdwijnen. Gezien de geringe toename van schaduw veroorzaakt de nieuw te bouwen woning geen onaanvaardbare vermindering van de bezonning van de woning en tuin van reclamant. Daarnaast merken wij op dat in de zonnestudie is uitgegaan van de maximale bebouwingmogelijkheden. Indien een lagere bouwhoogte wordt gerealiseerd, of verder naar achter wordt gebouwd ontstaat minder schaduwhinder.

Op basis van het bovenstaande wordt het woongenot van reclamant door de herontwikkeling van de voormalige Zonnehuislocatie niet onevenredig aangetast.

<p>Samenvatting brief 8 oktober 2008:</p> <p>► Reeds nu ondervinden wij schade van voorliggende plannen bij eventuele verkoop van ons huis nog afgezien van schade en overlast tijdens eventuele bouw.</p>	<p>► Eventuele waardevermindering van de woning van reclamant, dat voortvloeit uit het de planologische regeling van het <i>bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon</i> en niet tot een normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend, worden afgewogen in een planschadeprocedure. Bij het voorgaande punt is ingegaan op de mogelijkheid van het indienen van een planschadeclaim.</p> <p>► Het bestemmingsplan biedt het juridisch planologisch kader voor de herontwikkeling van de voormalige Zonnehuislocatie. De daadwerkelijke bouw van de geplande woningen en voorzieningen wordt niet mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan. Voor gestart kan worden met de bouw moet een omgevingsvergunning verleend worden. Deze vergunning moet passen in het bestemmingsplan. Verder is de aannemer verantwoordelijk voor eventuele overlast en/of schade tijdens en door de bouw. De gemeente is hierin geen partij.</p>
<p>► Nog steeds bestaat de mogelijkheid dat een twaalf meter hoog gebouw tegenover ons kan verrijzen. Een hoogte die in geen verhouding staat tot de hoogte van onze bungalow (bovendien staat de rooilijn voor het perceel nog niet vast). Samen met drie hoge bomen van de gemeente zal dan ook in de zomer onze tuin en het uitzicht veronaangenamen.</p>	<p>► Wat betreft de rooilijn merken wij op dat de rooilijn aan de westzijde van het perceel vaststaat. De noordelijke rooilijn staat niet vast. Hierbij geldt echter wel dat alleen binnen het bouwvlak gebouwd mag worden. Hierdoor kan de nieuwe woning niet dichterbij de Emmalaan komen te staan dan de rand van het bouwvlak. De kortste afstand van de nieuwe woning tot de woning van reclamant bedraagt circa 30 meter. De nieuwe woning kan verder naar achteren geplaatst worden. Hierdoor wordt de situatie voor reclamant echter gunstiger, doordat de afstand tussen de nieuwe woning en de woning van reclamant dan groter wordt.</p> <p>► Wat betreft de hoogte van de nieuwe woning het volgende. Algemeen kenmerk van een dorp zijn verschillende woningentypes, verschillende bouwhoogtes en bouwvolumes.</p>

Het perceel tegenover de woning van reclamant ligt direct aan de doorgaande provinciale weg N980 en ligt op de oostelijke kop van het plangebied. De woningen die aan de N980 liggen vormen de zuidelijke rand van het plangebied. Deze woningen zijn ten eerste beeldbepalend voor het aanzicht van het plangebied. Ten tweede zijn ze aan de zuidzijde van het dorp mede bepalend voor het aanzicht van Zuidhorn. De oostelijke kop van het plangebied is daarnaast eveneens het eerste aanzicht van de nieuwe woonwijk vanaf de N980 (vanuit de richting van Groningen).

Gezien de ligging van het perceel is op de oostelijke kop van het plangebied gekozen voor een bouwhoogte van maximaal 12,00 meter. Hierdoor krijgt de oostelijke kop van de nieuwe woonwijk een kwalitatief hoogwaardig aanzicht. Verder wordt de herkenbaarheid van de nieuwe woonwijk versterkt.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft de nieuwe woning tegenover de woning van reclamant een bouwhoogte van maximaal 12,00 meter en is een plat dak verplicht gesteld. In het vast te stellen bestemmingsplan is hierbij tevens opgenomen dat maximaal 50% van het bouwblok een hoogte van 12,00 meter mag hebben. Voor de andere 50% geldt een maximale bouwhoogte van 10,00 meter. Hierdoor ontstaat een geleiding in hoogte. Dit is tijdens de planvorming al beoogd, maar niet in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld.

Gezien het voorgaande en de afstand tussen de nieuwe woning en de woning van reclamant (circa 30 meter) is de bouwhoogte van de nieuwe woning aanvaardbaar.

	<p>► Wat betreft uitzicht verwijzen wij naar het derde punt van de zienswijze van reclamant. Hier is een gemeentelijke reactie met betrekking tot het uitzicht gegeven.</p>
<p>Conclusie</p>	
<p>In het vast te stellen bestemmingsplan is een regeling opgenomen die een geleding in hoogte van de woningen, waarvoor een bouwhoogte van maximaal 12,00 meter geldt, waarborgt. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld.</p>	
<p>De zienswijze van reclamant 5 heeft verder niet geleid tot aanpassing van het <i>bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon</i>.</p>	

<p>Zienswijze reclamant 6</p>	
<p>Samenvatting zienswijze</p>	<p>Reactie gemeente</p>
<p>► Het Holtplein moet een horeca en pleinfunctie krijgen. In het ontwerp is het in mijn ogen een onnodige parkeerplek voor de avond horeca, als er twee garages op steenworpafstand, gedurende de avonduren gesloten zijn.</p>	<p>► Het <i>bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon</i> is een uitwerking van de <i>Structuurvisie kom Zuidhorn</i>. De gemeenteraad van Zuidhorn heeft deze structuurvisie op 9 januari 2006 vastgesteld. In de <i>Structuurvisie Kom Zuidhorn</i> zijn onder andere de hoofdlijnen en uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Holtplein opgenomen. In de structuurvisie staat dat het Holtplein primair wordt ingericht als parkeerterrein. Er zijn ± 70 parkeerplaatsen voorzien, bedoeld voor bezoekers (van de horecabedrijven), bewoners, ondernemers en personeel van de aanwezige bedrijven in het centrum. Dit is in het <i>bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon</i> verder uitgewerkt.</p> <p>In dit verband is voor het centrum van Zuidhorn een parkeerbalans opgesteld. Hierbij zijn 69 parkeerplaatsen voorzien op het Holtplein. Deze parkeerplaatsen zijn nodig om de parkeerbehoefte uit het centrum op te vangen. Het gaat hierbij met name om de parkeerbehoefte van de bestaande horeca en de nieuwe voorzieningen die zijn gepland aan het Holtplein. Zonder de parkeerplaatsen op het Holtplein is de parkeerbalans voor het centrum van Zuidhorn in onbalans. Dit kan leiden tot een ongewenste parkeerdruk in het centrum van Zuidhorn.</p>

	<p>Daarnaast is de parkeergarage op de Overtuinen 's avonds niet gesloten. De parkeergarage is van maandag tot en met zaterdag vanaf 8.00 uur tot en met 22.00 uur geopend. Op feestdagen en bij evenementen kunnen andere openingstijden van kracht zijn. De parkeergarage op de Dorpsvenne moet nog ontwikkeld worden.</p> <p>Gezien het bovenstaande is het noodzakelijk dat op het Holtplein parkeerplaatsen gerealiseerd worden.</p>
<p>► De kolossale bebouwing past volgens ons niet bij het dorps karakter.</p>	<p>► Reclamant doelt in zijn zienswijze op het voorzieningen/woongebouw dit is voorzien aan het Holtplein. De bouwhoogte voor het voorzieningen/woongebouw is minimaal 6,00 meter en maximaal 11,00 meter.</p> <p>Als eerste merken wij op dat op de voormalige Zonnehuislocatie op basis van het vigerende bestemmingsplan een ziekenhuis is toegestaan. Hierbij is geen maximale bouwhoogte opgenomen. Het bouwvlak ligt op ongeveer 30 meter van de woning van reclamant. Dit is dichterbij dan dat het nieuwe voorzieningen/woongebouw is gepland. Dit betekent dat de bebouwing van het verpleeghuis 'Het Zonnehuis', dat schuin tegenover de woning van reclamant stond, ook een kwartslag gedraaid had kunnen worden. Deze bebouwing bestond uit 5 bouwlagen. Dit betekent dat, op basis van het vigerende bestemmingsplan, een gebouw van ten minste 5 bouwlagen parallel aan de Emmalaan mogelijk is. Het <i>bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon</i>, met daarin het nieuwe voorzieningen/woongebouw, is dan ook een verbetering van hetgeen planologisch mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Als tweede merken wij op dat het <i>bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon</i>, zoals bij het eerste punt als is beschreven, een uitwerking is van de <i>Structuurvisie Kom Zuidhorn</i>.</p>

In de structuurvisie is een de zuidkant van het Holtplein een gelede wand voorzien. Dit is in het *bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon* verder uitgewerkt.

Verder is binnen de herontwikkeling van de voormalige Zonnehuislocatie aansluiting gezocht bij het bestaande karakter van het centrumgebied van Zuidhorn. De bebouingsdichtheid is in het hart van het winkelgebied hoger dan in de rest van het dorp. De panden staan veelal met de voorgevel aan de straat en variëren in bouwhoogte. Verder zijn de panden aaneen gebouwd of is de ruimte tussen de individuele gebouwen klein. De geplande bebouwing aan het Holtplein sluit bij dit patroon aan.

Daarnaast is aangesloten op de nieuwe ontwikkelingen op de Overtuinen. Hier is begin 2010 gestart met de nieuwbouw van diverse centrumvoorzieningen. Er wordt een nieuw complex ontwikkeld met detailhandel, dienstverlening en een supermarkt op de begane grond. Op de eerste en tweede verdieping komen appartementen. De bouwhoogte bedraagt aan de rand van het complex maximaal 11 en 11,5 meter.

Aan het Holtplein is aangesloten op karakter van het bestaande centrumgebied en de nieuwe ontwikkelingen op de Overtuinen gezien de ligging en functie van het plein. Het Holtplein is één van de belangrijkste pleinen van het centrum van Zuidhorn. Dit is onder andere opgenomen in de *Structuurvisie kom Zuidhorn*. Hierin wordt uitgegaan van een 3-pleinenmodel. Het Holtplein, de Overtuinen en de Dorpsvenne zijn de drie belangrijkste pleinen in het centrum van Zuidhorn. Het Holtplein, de Overtuinen en de Dorpsvenne kenmerken de openbare ruimte en zijn onderdeel van de primaire looproutes in het centrum van Zuidhorn.

	<p>Gezien de ligging en functie van het plein is aan het Holtplein voorzien in een markant gebouw. Dit versterkt de herkenbaarheid van het Holtplein. Daarnaast is het voorzieningen/woongebouw onderdeel van de ruimtelijke begrenzing van het Holtplein.</p> <p>Door de geplande hoogte en volume van het gebouw wordt het Holtplein aan de zuidzijde omsloten en de pleinfunctie versterkt.</p> <p>Naast de ruimtelijke aspecten wordt ook functioneel aangesloten op het bestaande centrumgebied van Zuidhorn. In het voorzieningen/woongebouw is onder andere dienstverlening en detailhandel voorzien. Hierdoor vormt het Holtplein aan de zuidzijde van het centrum een verlenging van het bestaande winkelgebied.</p> <p>Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat het geplande voorzieningen/woongebouw ruimtelijk en functioneel aansluit op het karakter van het centrum van Zuidhorn.</p>
<p>► De kolossale bebouwing neemt tevens ons uitzicht en daglicht weg.</p>	<p>► In de voormalige situatie werd het uitzicht van reclamant bepaald door de toenmalige bebouwing van het verpleeghuis 'Het Zonnehuis' en een heg. Er was geen sprake van een zichtlijn of vrij uitzicht. In de nieuwe situatie wordt het uitzicht van reclamant bepaald door een parkeerplaats met daarachter het voorzieningen/woongebouw.</p> <p>Als eerste merken wij op de volgens vaste jurisprudentie geen recht op uitzicht bestaat.</p> <p>Als tweede is bij de herontwikkeling van de voormalige Zonnehuislocatie optimalisering van ruimtegebruik een uitgangspunt. Er wordt aangesloten bij de SER-ladder: in dat kader wordt eerst gekeken naar intensivering, revitalisering en herstructurering van bestaand bebouwd gebied, voordat nieuwbouw buiten het bestaand bebouwd gebied plaatsvindt.</p>

	<p>Verder worden voor de herontwikkeling van de voormalige Zonnehuislocatie nieuwe eisen van welstand vastgesteld. Deze eisen waarborgen de architectonische kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast wordt op dit moment onderzocht hoe de parkeerplaats door middel van beplanting 'groen' ingepast kan worden.</p> <p>Gezien het bovenstaande vinden wij de verandering van het uitzicht van reclamant aanvaardbaar.</p> <p>Indien reclamant financiële schade lijdt als gevolg van het veranderen van het uitzicht wijzen wij op de mogelijkheid voor het indienen van een planschadeclaim. Eventuele waardevermindering van de woning van reclamant, die voortvloeit uit het de planologische regeling van het <i>bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon</i> en niet tot een normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend, wordt afgewogen in een planschadeprocedure. Reclamant kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeclaim indienen. De afhandeling van een planschadeclaim vindt in een aparte procedure plaats. In deze procedure wordt bepaald of er recht op planschade is.</p> <p>► Wat betreft het wegnemen van daglicht wijzen wij op het volgende. Het nieuwe voorzieningen/woongebouw ligt op circa 44 meter van de woning van reclamant. Deze afstand is zo groot dat van het wegnemen van daglicht geen sprake is.</p> <p>Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijze van reclamant een zonnestudie uitgevoerd. De schaduw die het nieuwe voorzieningen/woongebouw veroorzaakt is weergegeven in bijlage 9.</p> <p>Uit de zonnestudie blijkt dat de woning en de achtertuin van reclamant geen schaduwhinder van het nieuwe voorzieningen/woongebouw ondervinden.</p>
--	--

	<p>In de wintermaanden, gedurende enkele uren per dag, veroorzaakt het voorzieningen/woongebouw schaduw op een gedeelte van de voortuin van reclamant.</p> <p>Gezien de geringe toename van schaduw leidt dit niet tot een onaanvaardbare vermindering van de bezonning van de tuin van reclamant. Daarnaast merken wij op dat in de zonnestudie is uitgegaan van de maximale bebouwingsmogelijkheden. Indien een lagere bouwhoogte wordt gerealiseerd ontstaat minder schaduwhinder.</p>
<p>► Eén van de redenen van het wonen aan de Hoofdstraat voor ons is dat deze autoluw word, dit komt echter nu niet in het ontwerp naar voren.</p>	<p>► Het autoluw worden van de Hoofdstraat is niet geregeld in het <i>bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon</i>. Er is een apart verkeersbesluit genomen om de Hoofdstraat en de Nieuwstraat aan te wijzen als voetgangersgebied. Hier mogen dan geen auto's rijden, met uitzondering van bevoorradings- en bezitters van een invalidenparkeerkaart. Wij verwachten dat dit verkeersbesluit in de tweede helft van 2011 geëffectueerd wordt.</p> <p>Met de voornoemde verkeersmaatregelen wordt de Hoofdstraat en de Nieuwstraat autoluw. Het verkeer op de Emmalaan ten westen van de Beatrixlaan wordt nagenoeg autoluw omdat het geen doorgaande weg meer is. De verkeersdruk op dit deel van de Emmalaan zal ten opzichte van de huidige situatie substantieel afnemen.</p>
<p>► Wij pleiten voor lagere en kleinere bebouwing aan de Hoofdstraat en een autoluw Holtplein zonder parkeervoorziening zodat het Holtplein daadwerkelijk een dorpskarakter en een pleinfunctie krijgt.</p>	<p>► De argumenten van reclamant over de bebouwing aan het Holtplein en het dorpskarakter zijn besproken bij het tweede punt van de zienswijze. Bij het eerste punt van de zienswijze is ingegaan op de argumenten van reclamant met betrekking tot de parkeervoorzieningen op het Holtplein. Wij verwijzen hier dan ook naar de gemeentelijke reactie op het eerste en tweede punt.</p>
<p>Conclusie</p>	
<p>De zienswijze van reclamant 6 heeft niet geleid tot aanpassing van het <i>bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon</i>.</p>	

===