

Gemeente Zuidhorn

Bestemmingsplan
Zuidhorn, Reserveringsgebied
transferium

Vastgesteld

**Bestemmingsplan Zuidhorn,
Reserveringsgebied transferium**

Code 11-85-07 / 07-05-12

GEMEENTE ZUIDHORN 11-85-07 / 07-05-12
BESTEMMINGSPLAN ZUIDHORN, RESERVERINGSGEBIED TRANS-
FERIUM

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Indeling toelichting	1
2. PROGRAMMA EN UITGANGSPUNTEN	2
2. 1. Tijdelijke regeling supermarkten	2
2. 2. Reserveringsgebied transferium	2
3. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN	4
3. 1. Ecologie	4
3. 2. Archeologie	5
3. 3. Bodem	6
3. 4. Milieuzonering	6
3. 5. Geluid	7
3. 6. Luchtkwaliteit	7
3. 7. Externe veiligheid	7
3. 8. Water	8
4. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	9
4. 1. Toelichting op de bestemmingen	9
5. UITVOERBAARHEID	10
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	10

BIJLAGEN

Bijlage 1 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 2 Ecologisch onderzoek

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Direct ten noorden van het station in Zuidhorn ligt een gebied met een agrarische bestemming ingeklemd tussen het spoor en een deel van een nieuw gebouwde woonwijk de Oostergast.

Het gebied is in eigendom van de gemeente Zuidhorn en wordt niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Er staat momenteel een tijdelijk gebouw met een bijbehorende tijdelijke parkeerplaats. De tijdelijke bebouwing wordt gebruikt voor de tijdelijke huisvesting van twee supermarkten. Richting de toekomst bestaan plannen voor de aanleg van een transferium en de bouw van een nieuw gebouw voor kantoren of andere functies.

Dit bestemmingsplan vormt een planologisch kader voor het huidige gebruik en reserveert ruimte voor het geplande toekomstige gebruik van het gebied.

1. 2. Indeling toelichting

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

Na deze inleiding (hoofdstuk 1) worden beschreven:

- een weergave van het programma en de uitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen (hoofdstuk 2);
- de effecten voor de omgeving en te nemen maatregelen (hoofdstuk 3);
- een toelichting op de bestemmingen (hoofdstuk 4);
- een weergave van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 5).

2. PROGRAMMA EN UITGANGSPUNTEN

2. 1. Tijdelijke regeling supermarkten

Het gebouw waar de tijdelijke supermarkten in zijn ondergebracht, is met een tijdelijke regeling gerealiseerd (op basis van artikel 17 van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening*, zoals die gold tot 2008). Hetzelfde geldt voor de parkeerplaats.

De supermarkten zijn tijdelijk in het plangebied ondergebracht omdat in het centrum van Zuidhorn een herstructureringsopgave wordt uitgevoerd. Onderdeel van deze opgave is de bouw van een nieuw winkelcomplex aan de Dorpsvenne. In dit complex worden de supermarkten blijvend gehuisvest.

In februari 2012 loopt de situatie van de tijdelijke vergunningen af. Dit terwijl dan het nieuwe winkelcomplex nog niet gereed is. Daarom voorziet dit bestemmingsplan in een nieuwe tijdelijke regeling die tot 1 april 2015 doorloopt.

2. 2. Reserveringsgebied transferium

Bij het station in Zuidhorn komen verschillende vervoersstromen samen: de spoorverbinding Leeuwarden-Groningen, fietsers, regionale busdiensten met een busstation en de provinciale weg N355, waaronder een busverbinding van en naar het Zernikecomplex in Groningen en een “zoen-en-zoef-zone”.

Momenteel stopt er elk half uur een trein in Zuidhorn. In de nabije toekomst zal dit waarschijnlijk elk kwartier zijn. Dit leidt tot meer vervoersbewegingen van en naar het stationsgebied. Het plan is daarom om het transferium uit te breiden. Daarbij wordt gedacht aan een uitbreiding met 200 parkeerplaatsen. De enige plek in de directe omgeving van het station die daarvoor in aanmerking komt, is het plangebied.

Met dit bestemmingsplan wordt op dit moment alleen ruimte gereserveerd voor een toekomstige uitbreiding van het transferium. De uitbreiding wordt in planologische zin niet in dit bestemmingsplan geregeld. Dit heeft twee oorzaken.

In de eerste plaats is er op dit moment nog geen geld beschikbaar voor de uitbreiding van het transferium. Als gevolg hiervan kan de economische uitvoerbaarheid van de uitbreiding niet worden aangetoond. Het aantonen van deze uitvoerbaarheid is een noodzakelijke voorwaarde voor het maken van een planologische regeling die de aanleg van het transferium rechtstreeks mogelijk maakt.

In de tweede plaats wordt binnen het kader van de Regiovisie gesproken over de mogelijke aanleg van een extra keerlus voor het spoor. Deze “lus” bestaat uit een extra zijspoor waarop een trein afkomstig uit Groningen kan stoppen om vervolgens weer naar de stad terug te rijden. Door de lus is een intensivering van het treinverkeer mogelijk.

De planvorming over de keerlus kan van invloed zijn op de planvorming over de uitbreiding van het transferium. Tegelijkertijd is het op dit moment nog niet goed te overzien hoe lang het duurt voordat de plannen voor de keerlus zijn uitgewerkt. Dit betekent dat het momenteel ook moeilijk is om te duiden hoe het transferium er uit komt te zien. Daarmee is er onvoldoende basis voor het opnemen van een flexibiliteitsbepaling waarmee de aanleg van het transferium op termijn mogelijk gemaakt kan worden.

Omdat de plannen voor het transferium op een later moment worden uitgewerkt wordt op een later moment ook een apart bestemmingsplan gemaakt die de aanleg van het transferium in planologische zin mogelijk moet maken.

Om de beleidsintentie over de toekomstige aanleg van het transferium te benadrukken heeft dit bestemmingsplan de naam 'Reserveringsgebied transferium'.

3. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN

3. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van natuurbescherming. Het gaat daarbij in het bijzonder om de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

3.1.1. Gebiedsbescherming

▪ *Toetsingkader en beleid*

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

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het plangebied kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere status: het behoort niet tot de Ecologische Hoofdstructuur en ligt niet in de buurt van een Natura-2000 of een beschermd natuurmonument.

3.1.2. Soortbescherming

▪ *Toetsingkader en beleid*

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

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

De huidige situatie - tijdelijke bebouwing en tijdelijk parkeerterrein - geeft geen aanleiding om de aanwezigheid van streng beschermde soorten te verwachten.

De ecologische situatie is nader onderzocht ¹⁾. De conclusies zijn (bijlage 2):

- er ontstaat geen conflict met de Natuurbeschermingswet, noch met de regelgeving aangaande de Ecologische hoofdstructuur en de overige vormen van gebiedsbescherming;
- ten aanzien van de soortbescherming:
 1. ingeval van werkzaamheden aan de sloten kan vanwege de aanwezigheid van de Kleine Modderkruiper zonder ontheffing worden gewerkt, mits gebruik wordt gemaakt van een goedgekeurde gedragscode;

¹⁾ Ecologische beoordeling realisatie transferium Zuidhorn, A&W-rapport 1659, juli 2011. Het ecologisch onderzoek is tevens uitgevoerd met het oog op de reservering voor een transferium c.a.

2. voor vogels is er geen conflict, mits broedende vogels niet worden verstoord;
3. ten aanzien van vleermuizen is er geen conflict, mits rekening wordt gehouden met mogelijke vliegroutes;
4. overige wettelijk beschermde soorten komen naar verwachting niet voor en/of ondervinden geen negatieve effecten.

Vanuit oogpunt van ecologie is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

3. 2. Archeologie

▪ *Toetsingkader en beleid*

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valetta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is o.a. wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet.

De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard.

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

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

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

Het plangebied ligt dicht bij een glaciale rug. Voor het gebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Libau Steunpunt². Daarin wordt het volgende geconcludeerd (zie ook bijlage 1):

“Op de glaciale rug bestaat kans archeologische resten uit de Steentijd IJ-zertijd/Romeinse tijd en middeleeuwen aan te treffen. De bodem in het plangebied is gedeeltelijk verstoord door de huidige bebouwing. Echter, de aanwezigheid van een esdek van meer dan 50 cm dikte heeft de onderliggende bodem beschermd tegen ingrepen. Het is mogelijk dat zich onder het esdek nog intacte archeologische resten bevinden.” Met het oog hierop adviseert Libau:

- in het onbebouwde gebied en ter plaatse van de supermarkten met bijbehorend terrein een vervolgonderzoek te laten uitvoeren;
- geen archeologisch onderzoek te laten uitvoeren in het westelijk en zuidwestelijk plandeel.

Vanuit oogpunt van archeologie is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

²⁾ Oostergast, fase 4 te Zuidhorn, gemeente Zuidhorn: Een Archeologisch Bureauonderzoek, Libau Steunpunt, Groningen, juni 2011.

3. 3. Bodem

- *Toetsingkader en beleid*

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

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit plan voorziet niet in woonbestemming, maar na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wel in een gebouw waar regelmatig mensen verblijven.

In het gebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Terra bodemonderzoek. Daarin wordt het volgende geconcludeerd:

“In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aan nikkel en barium aangetroffen. De aangetroffen verhoogde concentraties vormen geen onaanvaardbare risico's voor de volksgezondheid, het milieu en/of het ecosysteem. Uit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen. Gesteld kan worden dat de aangetroffen overschrijding geen aanleiding geven tot het instellen van vervolgonderzoek”.

Ten tijde van het onderzoek was er een tijdelijk gronddepot aanwezig. Hierdoor hebben de onderzoeksresultaten een indicatief karakter.

Gelet op de aard van de regeling in dit bestemmingsplan is het bestemmingsplan vanuit het aspect 'bodem' uitvoerbaar.

3. 4. Milieuzonering

- *Toetsingskader en beleid*

Voor een goede ruimtelijke ordening is afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand is de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Als gezegd zijn het richtafstanden, geen harde afstandseisen.

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Volgens de systematiek van de VNG-brochure wordt het plangebied aangemerkt als een “gemengd gebied”. In gemengde gebieden mogen de richtafstanden worden verkleind.

De tijdelijke supermarkten en de daarbij behorende tijdelijke parkeerplaats moeten volgens de VNG-lijst op ten minste 10 meter afstand worden gerealiseerd van de bestaande woningen die direct ten westen van het plangebied liggen en de nog te bouwen woningen ten oosten van dit gebied.

Ten opzichte van de genoemde bestaande woningen ligt het tijdelijke gebouw, met daarin de supermarkten, op minimaal 25 meter afstand. Voor de tijdelijke parkeerplaats is deze afstand 4 meter.

Deze overschrijding met 6 meter wordt aanvaardbaar geacht, omdat het gaat om een tijdelijke voorziening in een gemengd gebied.

Ten opzichte van de genoemde nog de bouwen woningen is de afstand tot zowel het tijdelijke gebouw als de tijdelijke parkeerplaats 17 meter.

Vanuit het oogpunt van bedrijvigheid is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

3. 5. Geluid

▪ *Toetsingskader en beleid*

Op grond van de Wet geluidhinder, zoals die per 1/1/2007 geldt, hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Uitgangspunt binnen een zone is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan ligt niet binnen een wettelijke geluidzone. Ook worden er geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

3. 6. Luchtkwaliteit

▪ *Toetsingskader en beleid*

De *Wet milieubeheer* bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Daarbij zijn voor de ruimtelijke ordening met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

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

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

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan maakt geen kantoren mogelijk die boven de grens van de regeling “in betekenende mate” komt. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

3. 7. Externe veiligheid

▪ *Toetsingskader en beleid*

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

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*, het (concept) *Besluit transportroutes externe veiligheid* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen*.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Nabij het plangebied bestaan geen risicovolle inrichtingen die op dit gebied van invloed zijn.

Direct ten oosten van het plangebied ligt een hogedruk gasbuisleiding van de NV Nederlandse Gasunie. Het betreft een 40 bar-leiding. Dit bestemmingsplan bevat een regeling die deze leiding beschermt.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in een functie voor niet- dan wel minder zelfredzame personen.

Het bestemmingsplan is vanuit oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar.

3. 8. Water

▪ *Toetsingskader en beleid*

Het plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Dit waterschap heeft de *Notitie Stedelijk waterbeheer* uitgebracht. Hierin zijn vanuit het waterbeleid kaders genoemd voor het stedelijk gebied.

De vier gemeentes in het Westerkwartier hebben een intergemeentelijk waterplan vastgesteld. Een randvoorwaarde uit dit plan is dat herziening van bestemmingsplannen water als "water" moet worden bestemd, voor zover het water van belang is voor het goed functioneren van het watersysteem.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

De waterberging wordt opgelost binnen de totale ontwikkeling van de nieuwe woonwijk de Oostergast. Hierover is reeds met het waterschap Noorderzijlvest overleg gevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Oostergast, fase 1 en deelplannen 2a, 2b en 2c'.

Het aanwezig water in het plangebied blijft gehandhaafd en wordt als water bestemd.

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

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

Het bestemmingsplan is vanuit oogpunt van 'water' uitvoerbaar.

4. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

4. 1. Toelichting op de bestemmingen

Groen (artikel 3)

De bestemming “Groen” is de basisbestemming van het bestemmingsplan. Deze bestemming ligt al deels in het plangebied en ontstaat voor het overige als de voorlopige bestemming detailhandel wordt beëindigd een overgaat in een bestemming “Groen”.

Verkeer (artikel 4)

De bestemming “Verkeer” komt voort op een fietspad dat de wijk Oostergast verbindt met de dorpskern. Als zodanig is dit een belangrijke verbinding die een aparte bestemming verdient. Voor zover gelegen in dit plangebied, is dat met de bestemming “Verkeer” gebeurd.

Water (artikel 5)

Bestaand water is dienovereenkomstig bestemd. Dit zowel vanwege de ecologische betekenis, als de rol in de waterhuishouding.

Detailhandel, voorlopig (artikel 6)

De tijdelijke supermarkten mogen tot uiterlijk 1 april 2015 op deze locatie blijven. Daarna wordt de locatie in eerste aanleg ingericht voor groenvoorzieningen. De tijdelijke bestemming is daarom geldig tot 1 april 2015.

Leiding - Gas (artikel 7)

In het oostelijk deel van het plangebied ligt een gasleiding. Deze leiding is bestemd de dubbelbestemming “Leiding - Gas”. Op en bij de leiding mag vanuit oogpunt van beheer en veiligheid niet gebouwd worden.

Aanduidingsregels (artikel 12)

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

De gebiedsaanduidingen langs wegen betreffen in het bijzonder die langs de provinciale weg (N355) en lopen alleen over het groen- en watergebiedje bij het gemeentehuis; directe consequenties zijn daar niet aan verbonden.

5. 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.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Over het ontwerp van dit bestemmingsplan vindt de wettelijk aangegeven terinzagelegging plaats met mogelijkheid tot indiening van zienswijzen. Daarna volgt de vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

5.2.1. Grondexploitatie

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

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

Voor het plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan; de gemeente, zal, zo mogelijk met steun vanuit de regio, het gebied voor het transferium ontwikkelen. Bij de ontwikkeling van de locatie voor dienstverlening worden in het kader van de wijzigingsbevoegdheid afspraken gemaakt.

5.2.2. Economische uitvoerbaarheid

Voor het plangebied is de eerstkomende jaren nog sprake van een situatie met tijdelijke functies.

Vanuit het aspect “economische uitvoerbaarheid” wordt verder opgemerkt, dat de aan de basisbestemming in het bestemmingsplan (namelijk “Groen”) geen kosten zijn verbonden.

===