

GEMEENTE ZUIDHORN

BESTEMMINGSPLAN ZUIDHORN - JELLEMAWEG 46A (VOORMALIG TANKSTATION-GARAGE)

Vastgesteld op 9 september 2013

**BESTEMMINGSPLAN ZUIDHORN - JELLEMAWEG
46A (VOORMALIG TANKSTATION-GARAGE)**

CODE 128503 / 09-09-2013

GEMEENTE ZUIDHORN 128503 / 09-09-2013
BESTEMMINGSPLAN ZUIDHORN - JELLEMAWEG 46A (VOORMALIG
TANKSTATION-GARAGE)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING 1	
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Vigerende regeling	2
1. 4. Indeling toelichting	2
2. BESTAANDE KARAKTERISTIEK	3
2. 1. Historische ontwikkeling	3
2. 1. Omgeving en ruimtelijke structuur	3
2. 2. Functionele structuur	4
3. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN	5
3. 1. Beleidskader	5
3. 2. Ontwikkeling	5
3. 3. Planologisch kader	7
4. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN	8
4. 1. Ecologie	8
4. 2. Cultuurhistorie	9
4. 3. Milieu	10
4. 4. Externe veiligheid	12
4. 5. Water	13
4. 6. Kabels en leidingen	14
4. 7. Duurzaamheid en energie	14
5. TOELICHTING OP HET JURIDISCH SYSTEEM	15
5. 1. Algemeen	15
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	15
6. UITVOERBAARHEID	17
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	17
6. 3. Grondexploitatie	17

BIJLAGEN

Bijlage 1	Nota van zienswijzen
Bijlage 2	Nota van wijziging

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het zuidoosten van Zuidhorn ligt het bedrijfsperceel van voormalig garagebedrijf Boerema. Al enige tijd bestaan plannen om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Hierbij wordt uitgegaan van gestapelde woningen of appartementen. In 1998 is voor de locatie een bestemmingsplan vastgesteld, waarin ruimte wordt geboden voor 18 appartementen en voor centrumfuncties (kleinschalige detailhandel en dienstverlening) in een strook aan de noordzijde.

Tot op heden zijn dergelijke plannen niet tot uitvoering gekomen. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan voor Zuidhorn is de herontwikkelingslocatie niet meegenomen. Met het oog op de actualiseringsplicht van bestemmingsplannen per 1 juli 2013 is het noodzakelijk om voor de locatie een actueel juridisch-planologisch kader te bieden. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan worden wel enkele wijzigingen voorgesteld:

- de afwijkingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan, om hoger te bouwen dan bij recht werd toegestaan mits plat afgedekt, is nadrukkelijk niet overgenomen. Dit riep maatschappelijk weerstand op;
- er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in te spelen op de mogelijke marktontwikkeling: in plaats van appartementen kunnen daarmee grondgebonden woningen worden gebouwd;
- de mogelijkheid voor detailhandel wordt, met het oog op het huidige economische klimaat niet overgenomen.

1. 2. Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Jellemaweg 46a. Dit perceel ligt op de hoek van de Jellemaweg en het Marktpllein, aan de rand van het centrumgebied van Zuidhorn. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het actualisatieplan voor Zuidhorn: *Bestemmingsplan kernen Brittil en Zuidhorn*. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De begrenzing van het plangebied

1. 3. Vigerende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Zuidhorn Kom - locatie Boerema*, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 oktober 1998 en door Ge-deputeerde Staten van Groningen is goedgekeurd op 1 juni 1999. Het heeft hierin de bestemming “woondoeleinden”, waarbinnen 18 (gestapelde) woningen of appartementen kunnen worden gebouwd. Voor het noordelijk deel van het perceel geldt dat tevens detailhandel tot 100 m² en dienstverlenende bedrijven zijn toegestaan.

1. 4. Indeling toelichting

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

2. BESTAANDE KARAKTERISTIEK

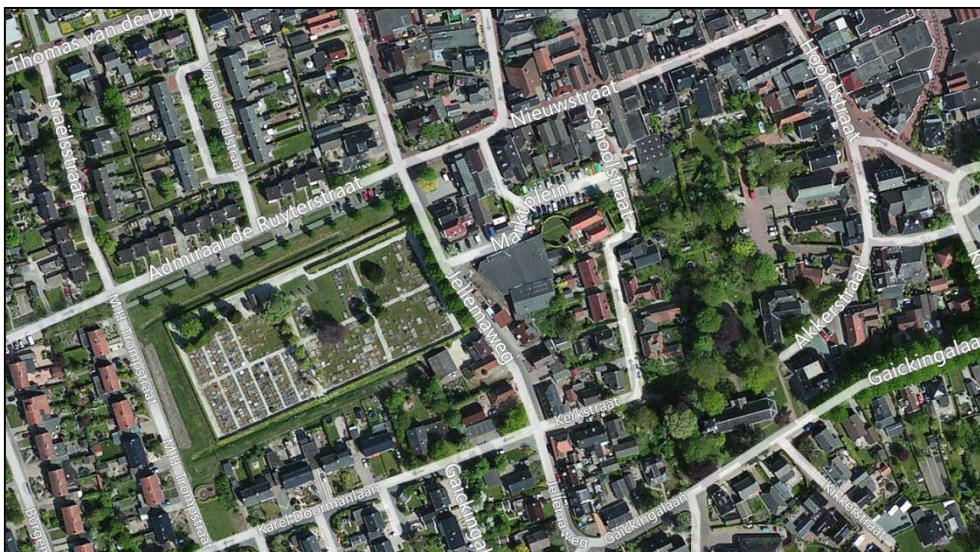
2. 1. Historische ontwikkeling

Het plangebied ligt aan de zuidwestelijke rand van het 'oude' dorpscentrum van Zuidhorn. Het huidige wegenpatroon rondom het plangebied is al op kaarten van omstreeks 1850 grotendeels zichtbaar. Echter, het Marktplaats is pas tussen 1970 en 1990 gerealiseerd ten behoeve van een markt en ter ontsluiting van de achterzijden van centrumvoorzieningen aan de Nieuwstraat. Tussen 1850 en 1900 is ten westen van de Jellemaweg een begraafplaats aangelegd. Zuidhorn is vanuit de Nederlands Hervormde Kerk, die circa 100 meter ten zuidoosten van het plangebied staat, uitgebreid. Tussen 1950 en 1970 is Zuidhorn richting het westen uitgebreid met woonwijken.

In het verleden maakte het plangebied onderdeel uit van enkele woonpercelen. Tussen 1970 en 1990 is ter plaatse het garagebedrijf met tankservicestation gevestigd.

2. 1. Omgeving en ruimtelijke structuur

De Jellemaweg vormt een duidelijke overgang tussen het oudere deel van Zuidhorn aan de oostzijde en het projectmatig ontwikkelde woongebied aan de westzijde. Direct rondom het plangebied is het oorspronkelijke dorpse karakter grotendeels behouden. Het oudere deel wordt gekenmerkt door een diversiteit aan bebouwing, vooral kleinschalig en individueel, opgebouwd uit één bouwlaag met kap. De bebouwing in de meer recente woonwijken is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen met kap. Tegenover het plangebied ligt de begraafplaats. Het plangebied is ontsloten op de Jellemaweg, die een functie als wijkontsluitingsweg vervult. Een luchtfoto van de omgeving van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto omgeving plangebied

Binnen het plangebied staat een forse oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van het garagebedrijf. Deze bebouwing bestaat uit één bouwlaag, gedeeltelijk voorzien van een flauwe kap. Aan de Jellemaweg is een overkapping ten behoeve van het tankstation aanwezig. In de zuidelijk hoek staat een voormalige bedrijfs-woning. De bebouwing is sterk verpauperd, doordat de locatie al enige tijd niet meer wordt gebruikt. Een aanzicht op de locatie vanuit het zuidwesten is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Aanzicht op de locatie

2. 2. Functionele structuur

Rondom het plangebied overheerst de woonfunctie. Direct rondom het plangebied gaat het vooral om vrijstaande woonhuizen en enkele rijenwoningen. Ten noordoosten ligt een centrumomgeving met gemengde functies. Aan de overzijde van het Marktplaats is sprake van een achterkantsituatie van centrumvoorzieningen aan de Nieuwstraat.

3. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN

3. 1. Beleidskader

In het plan is rekening gehouden met de *Provinciale Omgevingsverordening 2009 - 2013* van de provincie Groningen. In deze verordening is aangegeven hoeveel woningen de gemeente Zuidhorn tot 2020 mag bouwen (= de beschikbare nieuwbouwruijnte). 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). Gelet op de Omgevingsverordening houdt de gemeente Zuidhorn per jaar en per locatie bij hoe de woningbouw zich ontwikkelt.

De ruijnte, die met het voorliggende bestemmingsplan wordt geboden, is ingepast binnen het actuele woningbouwprogramma. Over de invulling van de nieuwbouwruijnte voor de periode 2007- t/m 2019 is in positieve zin overleg met de provincie gevoerd en bestaat overeenstemming.

Bij nieuwbouw van woningen moet inzichtelijk gemaakt worden wat de relatie met het actuele woningbouwprogramma is. Zuidhorn heeft een relatief grote woningbouwopgave die voornamelijk in de kern Zuidhorn wordt opgevangen.

Ten opzichte van de huidige situatie (huidige bedrijfswoning) worden 17 extra woningen voorgesteld. De woningbouwruimte hiervoor is reeds vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is de woningbouw, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, verwerkt in het actuele gemeentelijke woningbouwprogramma. Deze woningen zijn verwerkt in de categorie 'restcapaciteit in bestaande planologische regelingen' (bijgewerkt november 2011). Dit bestemmingsplan maakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen extra woningen mogelijk en zijn al opgenomen in het woningbouwprogramma.

3. 2. Ontwikkeling

Voor de locatie is nog geen concrete invulling gemaakt. Gelet op de doelstelling van een actualisatieplan, wordt in dit bestemmingsplan aangesloten op de randvoorwaarden zoals beschreven in het geldende bestemmingsplan. Hierin wordt uitgegaan van een invulling met in hoofdzaak een woonfunctie. Deze dient zoveel mogelijk georiënteerd te zijn op de Jellemaweg.

Qua woonprogramma is in hoofdzaak aangesloten bij het vigerende plan. Daarin werd met name ingezet op de invulling met een 18-tal huurappartementen, gericht op huisvestingsmogelijkheden voor ouderen en jongeren, gericht op het centrum. In dit nieuwe bestemmingsplan zijn deze mogelijkheden gehandhaafd. Er wordt niet uitdrukkelijk uitgegaan van huurappartementen; indien de markt daarvoor ruimte biedt, kunnen appartementen ook in de koopsector worden aangeboden.

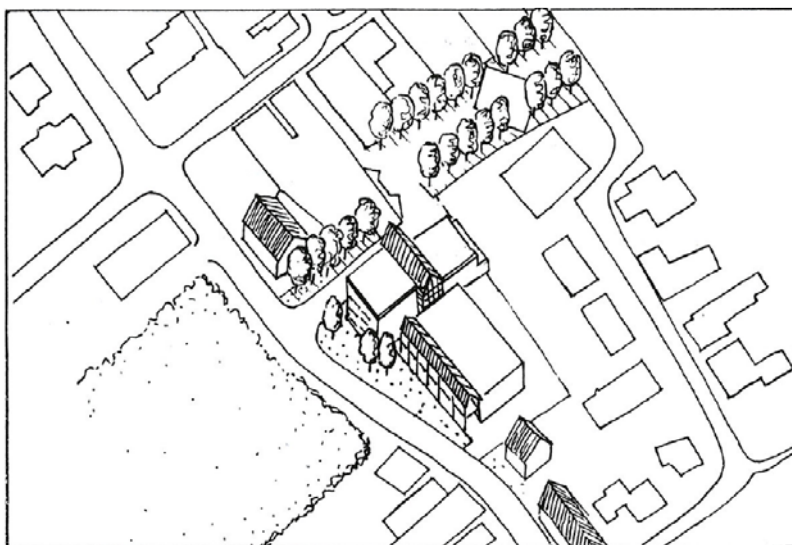
Ook wordt een combinatie met grondgebonden woningen voorgesteld. Dit gaat in eerste instantie om vier woningen. Bij de beoordeling van concrete bouwplannen wordt hier nader naar gekeken en wordt afgestemd op het actuele gemeentelijke woonbeleid.

Gezien de kleinschaligheid van de woningen in de omgeving is ervoor gekozen om het appartementengebouw een eigen karakteristiek te geven. Deze karakteristiek moet niet trachten te lijken op de bestaande bebouwing, maar moet wel passen in de omgeving. Hiertoe zijn in de lijn van het geldende bestemmingsplan aan aantal randvoorwaarden gesteld:

- het los van de rooilijn situeren van het gebouw, waardoor aan de voorzijde een ruime opzet met groen kan ontstaan;
- het creëren van een geleding in de voorgevelrooilijn, zodat verschillende bouwdelen een meer individuele uitstraling krijgen;
- het afstemmen van het materiaalgebruik en de detaillering op de omgeving;
- een verschil in bouwhoogten met een verhoging op de hoek van de Jellema-weg/Marktplaats. De maximale bouwhoogte is 10 meter, met een afwijkingmogelijkheid van 10%.

Voor het parkeren gelden de parkeernormen volgens het CROW als uitgangspunt. Voor woningen uit het lagere segment geldt in matig stedelijke centrumgebieden dat per woning minimaal 1,2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Dit betekent een parkeerbehoefte van minimaal 22 parkeerplaatsen. Hiervoor moet binnen het plangebied ruimte worden gezocht.

Naast de mogelijkheid voor een appartementengebouw bestaat ook de mogelijkheid voor gestapelde woningen of een combinatie van de twee. Op dit punt biedt het bestemmingsplan een flexibele regeling, zodat kan worden ingespeeld op de marktvrage. In figuur 4 is een impressie van een denkbare uitwerking van het gebouw weergegeven.



Figuur 4. Impressie mogelijke uitwerking appartementengebouw

3. 3. Planologisch kader

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is bieden van een actueel planologisch kader voor het plangebied. Het geldende bestemmingsplan vormt hiervoor de basis. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn grotendeels overgenomen.

Gezien het huidige economische klimaat is besloten om de mogelijkheid voor detailhandel in dit bestemmingsplan niet over te nemen. Het is namelijk onwenselijk dat de onderhavige locatie een concurrent van het centrum wordt, waardoor daar leegstand ontstaat. Dienstverlening op de begane grond (in de noordelijke strook) blijft wel tot de mogelijkheden behoren.

Voorts is op basis van de in het geldende bestemmingsplan geschetste ruimtelijke randvoorwaarden een gedetailleerde zonering in de toegestane bouwhoogte opgenomen. In het geldende bestemmingsplan was hierop een vrijstellingsmogelijkheid geboden, zonder hieraan een maximum te stellen. Dit is gewijzigd in een maximale afwijkingsmogelijkheid van 10% op de bouwhoogte van 10 meter.

4. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN

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

4. 1. Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Zuidhorn. In de nabijheid van Zuidhorn zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Wel liggen in de omgeving enkele gebieden, die onderdeel uitmaken van de EHS.

Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bebouwde kom en er geen milieubelastende functies worden voorgesteld, kan met zekerheid worden gesteld, dat het plan geen negatieve effecten op natuurwaarden rondom Zuidhorn heeft. Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

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

Het plangebied betreft een voormalig bedrijfsperceel in een stedelijk gebied. Het terrein is geheel verhard en grotendeels bebouwd. Op basis hiervan wordt verwacht dat het terrein geen geschikte habitat vormt voor beschermde planten en dieren. Op voorhand kan echter niet worden uitgesloten dat de te slopen bedrijfsgebouwen verblijfplaatsen voor beschermde soorten, zoals vleermuizen, bevatten.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om te voldoen aan een actualisatieplicht. De planologische mogelijkheden voor het uitvoeren van de herontwikkeling van het terrein zijn reeds van toepassing. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarom niet in het geding.

Voorafgaand aan de sloop van de bebouwing moet duidelijkheid bestaan over de aanwezigheid van verblijfplaatsen van beschermde soorten. Dit kan als voorwaarde voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de sloop worden opgenomen.

Indien bijvoorbeeld vleermuizen worden aangetroffen zal een mitigatieplan worden opgesteld. Hierin worden maatregelen beschreven, zoals het zorgvuldig kiezen van de periode waarin de sloop plaatsvindt, door een fasering van de sloopwerkzaamheden en door het bieden van alternatieve verblijfplaatsen. Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden moet duidelijk zijn of op deze wijze conflicten met de *Flora- en faunawet* te voorkomen zijn, of dat er nog aanvullende eisen worden gesteld.

4. 2. Cultuurhistorie

Archeologie

Op grond de *Monumentenwet*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. Het belangrijkste doel van de wet is de bescherming van de aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

Bekende archeologische (verwachtings)waarden zijn aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) die gemaakt is door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM). Op de AMK is het gebied ten oosten van de Jellemaweg aangewezen als terrein van hoge archeologische waarde.

In het actualisatieplan voor de kom van Zuidhorn is deze aanwijzing vertaald naar een juridische regeling. Deze is in dit bestemmingsplan overgenomen. Voor ingrepen in de bodem groter dan 50 m² en dieper dan 40 centimeter is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Deze omgevingsvergunning kan enkel worden verleend indien middels archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat geen strijdigheden met de *Monumentenwet* ontstaan.

Bij het Steunpunt Libau heeft de gemeente advies ingewonnen. Het bureauonderzoek wijst uit, dat de bodem in het plangebied gedeeltelijk is verstoord. In de eventueel aanwezige smeerputten zijn de archeologische resten geheel verstoord. Ter plaatse van ondergrondse tanks worden geen intacte archeologische resten verwacht. Echter in het grootste deel van het plangebied is de kans aanwezig op intacte archeologische resten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd.

De conclusie van het rapport is het uitvoeren van een veldonderzoek van zes grondboringen verspreid over het plangebied. Om de gaafheid van de bodem en de aanwezigheid van archeologische indicatoren vast te stellen. Relevante bodemlagen dienen te worden gezeefd. Het booronderzoek moet uitwijzen of sanering van (en mogelijk ook nieuwbouw op) het plangebied door archeologen moet worden begeleid.

Overige cultuurhistorische waarden

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Een belangrijke cultuurhistorische waarde in de omgeving van het plangebied betreft de monumentale Nederlands Hervormde kerk uit de 11^e/12^e eeuw. Deze kerk staat aan de Kerkstraat, circa 100 meter ten zuidoosten van het plangebied. Het (beeldbepalende) gebied rondom de kerk, waaronder de zone rondom het plangebied voor zover aan de oostzijde van de Jellemaweg, is in het bestemmingsplan *Kernen Brittil en Zuidhorn* voorzien van een beschermende regeling. De waarden van dit gebied komen onder meer tot uitdrukking in de bestaande rooijlijnen en bouwhoogtes.

De beschermende regeling heeft zijn uitwerking op het beperken van afwijkingsmogelijkheden. De afwijkingsmogelijkheden voor de bouwhoogten zoals opgenomen in dit bestemmingsplan zijn beperkt ten opzichte van de huidige regeling. Voorts is als toetsingscriterium opgenomen dat er geen onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de omgeving mag worden gedaan. Het is daarom niet noodzakelijk om in dit bestemmingsplan een extra regeling ter bescherming van het beeldbepalende gebied rondom de kerk op te nemen.

4. 3. Milieu

4.3.1. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Voor bodemzaken is de Provincie bevoegd gezag. Het plangebied betreft een bedrijfsperceel, waar tot voor kort een garagebedrijf met tankstation was gevestigd. Alhoewel de locatie als verdacht is aangemerkt, is deze niet meer spoedeisend, vanwege een eerder uitgevoerde sanering en daardoor een afnemende vracht aan rest-verontreiniging. Actueel onderzoek heeft dit bevestigd. De markt mag deze locatie bij nieuwbouwplannen verder saneren indien dat noodzakelijk is. Het bevoegd gezag neemt hierin een afwachtende houding in.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat de locatie reeds een woonbestemming heeft. Deze functie wijzigt niet. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de herontwikkeling is het uitvoeren van een bodemonderzoek verplicht. Indien

sprake is van bodemverontreiniging dient een sanering plaats te vinden. De locatie kan niet eerder in gebruik worden genomen dan dat deze sanering is afgerond. De grond is dan geschikt voor het voorgenomen gebruik en er bestaan geen risico's voor de volksgezondheid.

De kosten voor de eventueel uit te voeren sanering zal worden gedragen door de ontwikkelaar. Deze dient hiermee rekening te houden in de totale exploitatiekosten van het plangebied.

4.3.2. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

Het plangebied ligt in een omgeving, waarin de woonfunctie overheerst. De dichtstbijzijnde bedrijfsfuncties liggen in het centrumgebied ten noorden van het plangebied. Het gaat om winkels, restaurants en kleinschalige dienstverlenende bedrijven. Dit zijn activiteiten uit milieucategorie 1, die goed verenigbaar zijn met de woonfunctie. Dit geldt ook voor begraafplaats ten westen van het plangebied. Er is in de huidige situatie dus geen sprake van een ongewenste milieusituatie.

In dit bestemmingsplan worden de bestaande gebruiksmogelijkheden ongewijzigd overgenomen. In milieutechnische zin kan worden gesproken van een verbeterde situatie, doordat een (voormalige) bedrijfsfunctie wordt vervangen door een woonfunctie. Er blijft dus sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.3.3. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Op grond van de Wgh zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening; spoorweglawaai, wegverkeerslawaai en industrielaawaai.

In het geval van het plangebied is alleen het aspect wegverkeerslawaai van belang. De kom van Zuidhorn, waaronder de omgeving van het plangebied, is aangewezen als 30 km/uur-zone. Wegen binnen dergelijke zones hebben geen geluidszone, waarbinnen nieuwe geluidsgevoelige objecten moeten worden getoetst. De dichtstbijzijnde zoneplichtige weg betreft de Fanerweg, die 190 meter ten zuiden van het plangebied ligt. In het bestemmingsplan voor de kom van Zuidhorn is voor deze weg een geluidszone bepaald. Het plangebied ligt ruim buiten deze zone.

Bovendien verandert de woonbestemming ten opzichte van de geldende planologische situatie niet en is er sprake van een (planologisch) “bestaande situatie”: het bouwvlak is afgestemd op dat van het vigerende plan.

Voorts ligt het plangebied niet aan een belangrijke doorgaande weg. Ter plaatse van het plangebied is daarom een aanvaardbaar verblijfsklimaat te garanderen.

4.3.4. Luchtkwaliteit

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

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging (regeling NIBM).

Dit bestemmingsplan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtkwaliteit en verontreiniging. Het plan stelt per saldo geen nieuwe functies voor. Bovendien valt de realisatie van 18 woningen onder de regeling NIBM.

De gemeente Zuidhorn en daarmee het plangebied ligt in een gebied dat geen aanleiding geeft tot problemen met 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”.

4. 4. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarlevende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen.

Daarnaast wordt gekeken naar het vervoer van gevaarlijke stoffen en de ligging van hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: het plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen).

In de directe omgeving van het plangebied komen geen risicovolle inrichtingen of aangewezen transportroutes voor gevaarlijke stoffen voor. De dichtstbijzijnde risicobron betreft een gasleiding, die langs de spoorlijn ligt. Het plangebied ligt op circa 600 meter vanaf deze leiding en daarmee buiten de invloedssfeer. Er zijn met betrekking tot het aspect externe veiligheid dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 5. Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden. Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Noorderzijlvest.

Watergerelateerd beleid

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het *Waterbeheerplan 2010 - 2015*. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

In de *Notitie Stedelijk Water* wordt het beleid van het waterschap voor watersystemen in bebouwd gebied vertaald naar richtlijnen voor ontwerp, toetsing, inrichting, beheer en onderhoud van deze watersystemen. Door deze richtlijnen te volgen wordt wateroverlast voorkomen, met inachtneming van klimaatveranderingen en wordt een goede waterkwaliteit gewaarborgd. In ruimtelijke plannen is de watertoets en de stedelijke wateropgave relevant. De stedelijke wateropgave is het totaal aan maatregelen die getroffen moeten worden om wateroverlast in bebouwd gebied te voorkomen.

Watertoets/stedelijke wateropgave

Voor dit bestemmingsplan is een digitale watertoets doorlopen, waaruit een uitgangspuntennota door het waterschap is opgesteld. De conclusie is dat dit bestemmingsplan een actualisatie van het bestaande bestemmingsplan is en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Het terrein is in de huidige situatie geheel verhard en grotendeels bebouwd.

De ontwikkeling stelt dus geen toename aan verharding voor, waardoor ook geen wijzigingen in infiltratiemogelijkheden of de afvoer van hemelwater vanaf het perceel zullen zijn.

Wanneer de invulling van het terrein verder is geconcretiseerd, zal in samenspraak met de gemeente en met het waterschap een oplossing voor de afvoer van hemel- en afvalwater vanuit het plangebied moeten worden gezocht. Daarbij geldt de *Notitie Stedelijk Water* als uitgangspunt. Tenslotte moet bij het bepalen van de aanleghoogte van de nieuwbouw rekening worden gehouden met de droogleggingseisen.

4. 6. Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op de plannen en/of voorzien moeten worden van een planologische regeling.

4. 7. Duurzaamheid en energie

De provincie Groningen vraagt in de Omgevingsverordening-2009 aandacht voor duurzame oplossingen en energiebesparing. De gemeente Zuidhorn heeft in januari 2008 het Klimaatbeleid vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat de gemeente Zuidhorn op nieuwbouwlocaties willen bouwen met een EPL van minimaal 8 en gestreefd wordt naar een zongerichte verkaveling van minimaal 75%. Verder heeft de gemeente Zuidhorn het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend, waarin onder andere de volgende stelregels zijn opgenomen:

- bouw gezonde, veilige en comfortabele gebouwen en wijken die wensen van gebruikers en veranderingen in de tijd moeiteloos kunnen verwerken;
- stem het ontwerp en de materiaalkeuze daarom af op zowel de functie als de gewenste levensduur van het gebouw. Houd bij gebouwen met een beoogde lange levensduur rekening met mogelijkheden voor verandering van functie en gebruik;
- kies voor energiebesparende maatregelen, duurzame energiebronnen en stem dit af op het beheer van het gebouw;
- kies voor materialen/producten die weinig milieubelastend zijn (vervuiling van lucht, water en bodem) en die in de gebruik- en afvalfase zo weinig mogelijk problemen opleveren.

In dit bestemmingsplan wordt voorzien in de realisatie van een woongebouw in bestaand stedelijk gebied. Benutting van de mogelijkheden van deze locatie past goed in de zogenaamde SER-ladder, waarbij de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zo optimaal mogelijk worden benut.

Bij de concretisering van het bouwplan voor dit gebouw wordt rekening gehouden met het klimaatbeleid van de gemeente Zuidhorn. Dit plan heeft betrekking op een herontwikkelingslocatie. Hierdoor wordt bebouwing buiten de bebouwde kom voorkomen en wordt duurzaam omgegaan met de ruimte.

5. TOELICHTING OP HET JURIDISCH SYSTEEM

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

5. 1. Algemeen

Dit bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de *Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen* (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro, het Bro en de Wabo moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog.

Naast de vereisten van de Wro, Bro, Wabo en SVBP is de gemeente Zuidhorn bezig met het uniformeren van bestemmingsplannen. In dit bestemmingsplan is daar zoveel mogelijk rekening mee gehouden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en de bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het Bro bepaalt verder dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Wonen - Woongebouw

Het plangebied is onder de bestemming "Wonen - Woongebouw" gebracht. Deze bestemming is afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Hierin wordt een flexibele regeling ten aanzien van het type woningen geboden. Dit kunnen grondgebonden woningen of appartementen worden. Er worden maximaal 18 woon-eenheden toegestaan.

De gebouwen voor wonen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ondersteunende of bijbehorende gebouwen zijn binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gebouwen geen woonhuis of woongebouw zijnde" toegestaan.

Voor een goede inpassing van het woongebied in haar omgeving en een goede overgang naar de omliggende, kleinschalige woonbebouwing, is ook de hoogtezonering in dit bestemmingsplan overgenomen. Op de verbeelding zijn per bouwdeel de verschillende maximale goot- en bouwhoogten vastgelegd. Van de hoogten kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning. Voorwaarden hiervoor zijn dan er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan onder andere de woonsituatie en de cultuurhistorische waarde van de omgeving (zie paragraaf 4.2).

Naast het wonen wordt nog in beperkte mate ruimte geboden voor een beroep of bedrijf aan huis. Het gaat dan om bedrijven die verenigbaar zijn met de woonfunctie en de uitstraling van de bebouwing niet beïnvloeden.

In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming kan worden gewijzigd in 'Wonen – 2', zoals is opgenomen in het bestemmingsplan *kernen Brittil en Zuidhorn*. Er kunnen na wijziging 6 grondgebonden woningen worden gebouwd, binnen de bouwgrenzen zoals in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Het uitgangspunt is dat er maximaal 4 vrijstaande woningen of 3 twee onder één kap kunnen worden gebouwd, of een combinatie daarvan.

Bij de sloop van de bestaande gebouwen ten behoeve van nieuwbouw wordt rekening gehouden met de eventuele aanwezigheid van vleermuizen in de gebouwen (zie paragraaf 4.1).

Waarde - Archeologie

Vanwege de ligging van het plangebied in een terrein dat is aangegeven op de AMK (zie paragraaf 4.2), is in de bestemming "Waarde - Archeologie" een beschermde regeling ten aanzien van (verwachte) archeologische waarden opgenomen. Deze regeling houdt in dat voor ingrepen in de bodem groter dan 50 m² en/of dieper dan 40 centimeter een onderzoek aan moet tonen dat er geen archeologische resten worden geschaad. Deze dubbelbestemming is op het gehele plangebied van toepassing.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn burgers en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze tegen het plan kenbaar kunnen maken. De resultaten uit de bestemmingsplanprocedure tonen de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan. Hierna volgt een nadere toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en door de gemeente beantwoord in de *Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)'*. Deze is opgenomen in bijlage 1. De ingekomen zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de *Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)'*. Deze nota is opgenomen in bijlage 2.

Vaststelling

Op 9 september 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. De bij de vaststelling behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan vormt een actualisatie van de bestaande planologische regeling. De plan- en procedurekosten van dit bestemmingsplan worden door de gemeente gedragen. De kosten voor de uitvoering van het plan, in dit geval de herontwikkeling van het terrein, wordt door een projectontwikkelaar gedragen. De gemeente Zuidhorn acht de ontwikkeling financieel uitvoerbaar.

6. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg: in een exploitatieplan. Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouw-categorieën en fasering.

In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro sprake van een bouwplan. In beginsel dient daarom een grondexploitatieplan te worden opgesteld. Echter vormt dit bestemmingsplan een herziening van het geldende bestemmingsplan. Voor het plangebied wordt dan ook afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Bij de uitvoering van het plan zullen zo nodig afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal. Dit is op deze wijze anderszins verzekerd.