

Bestemmingsplan Gaickingalaan, Wold en Waard

Vastgesteld



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bestemmingsplan Gaickingalaan, Wold en Waard

CODE 138502 / 06-10-2014

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	3
3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN	5
3. 1. Woonprogramma	5
3. 2. Locatie en ruimtelijke opzet	5
3. 3. Verkeer en parkeren	7
3. 4. Afstemming Woonvisie Zuidhorn/Omgevingsverordening Groningen	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Ecologie	9
4. 2. Cultuurhistorie en archeologie	10
4. 3. Water	11
4. 4. Milieuzonering	12
4. 5. Bodem	12
4. 6. Geluid	13
4. 7. Luchtkwaliteit	13
4. 8. Externe veiligheid	14
4. 9. Kabels en leidingen	16
5. UITVOERBAARHEID	17
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	17
5. 3. Grondexploitatie	17
6. JURIDISCHE REGELING	18
7. OVERLEG 19	
7. 1. Overleg met bewoners	19
7. 2. Overleg met diensten	19

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Zienswijzennota
<u>Bijlage 2</u>	Verkennend bodemonderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Akoestisch onderzoek
<u>Bijlage 4</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 5</u>	Onderzoek externe veiligheid

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Gaickemalaan in Zuidhorn staan enkele verouderde complexen huurwoningen. Het betreft woningen in geschakelde vorm.

Zowel vanuit de kwaliteit als de energieprestatie kunnen deze woningen niet meer voldoen aan de huidige eisen met een duurzaam toekomstperspectief. In gemeenschappelijk overleg tussen woningbouwcorporatie Wold & Waard, eigenaar van de complexen, en de gemeente Zuidhorn is daarom besloten tot sloop en vervangende nieuwbouw.

In de nieuwe situatie komt er ruimte voor kwalitatief goede woningen in de sociale huursector, geschikt voor de doelgroep in het volkshuisvestingsbeleid.

In figuur 1 wordt de ligging van het plangebied op een luchtfoto weergegeven. (Het hierop nog weergegeven zorgcentrum Westerburcht is inmiddels gesloopt).



Figuur 1. Ligging plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het projectgebied betreft een locatie rond de Gaickingalaan in Zuidhorn. Thans is het gebied opgenomen in het bestemmingsplan *Kernen Brittil-Zuidhorn* van 2011 en heeft daarin een woonbestemming. Die bestemming is echter gebaseerd op de tot dusver bestaande situatie en biedt geen ruimte voor de gewenste invulling. Daarom is besloten tot een nieuw bestemmingsplan. Daarmee kan de gewenste nieuwbouw worden gerealiseerd.

1. 3. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 staan de uitgangspunten van het bestem-

mingsplan centraal: het programma voor de nieuw te bouwen woningen, de ruimtelijke opzet en de verkeerssituatie.

Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de situatie is getoetst. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Dit is opgesplitst in maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid. Verder is in hoofdstuk 6 de juridische regeling opgenomen, terwijl de plantoelichting in hoofdstuk 7 wordt afgesloten met een verwerking van de inspraak- en overlegprocedure.

2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan-gebied. Gezien de aard van het plan is rijksbeleid niet van belang. Er wordt alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op de genoemde ontwikkeling en het plangebied.

2. 1. Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2013, met een doorkijk naar 2020. Voor het plangebied geldt de aanduiding “bestaand bebouwd gebied”

Op grond van het rijksbeleid, neergelegd in het besluit *Algemene regels ruimtelijke ordening* (AmvB Ruimte), hebben provincies de taak om in een provinciale verordening het zogenaamde “bestaand bebouwd gebied” aan te wijzen.

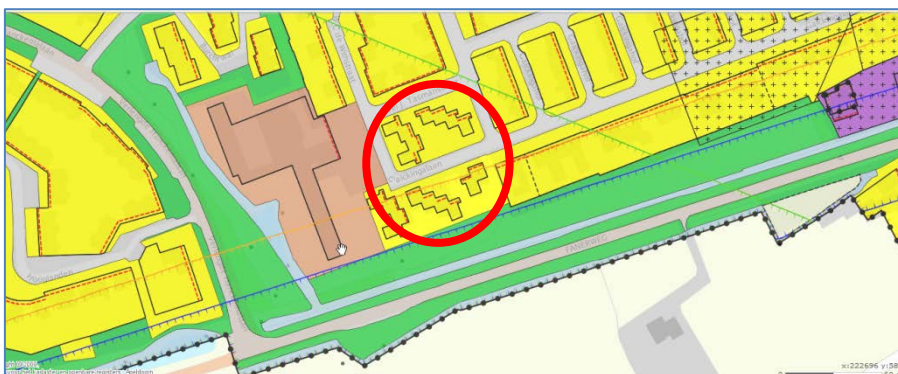
Achtergrond daarbij is de toepassing van de zogenaamde SER-ladder: in dat kader moet eerst gekeken worden naar intensivering, revitalisering en herstructurering van bestaand bebouwd gebied, voordat nieuwe stedelijke bestemmingen worden ontwikkeld. Toepassing van de benadering volgens die SER-ladder is ook verankerd in het *Besluit ruimtelijke ordening*.

Dit bestemmingsplan voldoet aan het rijks- en provinciaal beleid: de nieuwe woningbouw vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied en is te beschouwen als een goede vorm van herstructurering.

2. 2. Gemeentelijk beleid

2.2.1. Bestemmingsplan Kernen Briltil-Zuidhorn-2011

De locatie waarop bestemmingsplan betrekking heeft, ligt nu nog in het *Bestemmingsplan Zuidhorn-Briltil* (vastgesteld 14-11-2011). In figuur 2 wordt een fragment van de verbeelding weergegeven. Het terrein aan de Gaickingalaan heeft de bestemming Wonen-1, gronden die bestemd zijn voor de bouw van grondgebonden woningen tot twee bouwlagen met kap.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplan Briltil-Zuidhorn-2011

Op meerdere onderdelen past het nieuwe ontwerp niet binnen de nu nog geldende regeling: de bouwvlakken in het vigerende plan waren afgestemd op de bestaande situatie, gevormd door de woningen in een geschakelde hoofdvorm. Ook de overige bepalingen in het vigerende plan zijn op de nog bestaande situatie afgestemd.

Met het oog hierop wordt in het nieuwe bestemmingsplan de beoogde woningbouw mogelijk gemaakt in de thans gewenste nieuwe opzet.

Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen *Geluidszone – weg en Vrijwaringszone - Straalpad* van toepassing. De eerste aanduiding heeft volgens de planregels vooral tot doel om de geluideffecten van de Fanerweg te regelen. De tweede aanduiding geeft de aanwezigheid van een straalpad weer, maar heeft in de praktijk alleen bij hoge bebouwing consequenties.

3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

3. 1. Woonprogramma

Binnen het plangebied wordt voorzien in de sloop van enkele verouderde woningblokken aan de Tasmanstraat en de Gaickingalaan, gevolgd door vervangende nieuwbouw. Gesloopt worden achttien geschakelde woningen.

Er worden nieuw gebouwd: 22 woningen, verdeeld over drie blokken van vijf aaneen gebouwde woningen en één blok van zeven aaneen gebouwde woningen.

De woningbouwcorporatie Wold & Waard wil de woningen terugbouwen in de sociale huursector. Het gaat om huurwoningen, gericht op starters en kleine huishoudens.

De te slopen woningen betreffen een 18-tal kleine bejaardenwoningen, daterend uit 1972 met een woonoppervlakte van ruim 80 m². Deze woningen voldoen niet aan de huidige woonwensen, zoals Wold & Waard die daaraan stelt. Ook is het technisch niet mogelijk de woningen middels een verbouwing of uitbouw aan de eisen te laten voldoen. Daarom is het besluit genomen de woningen te vervangen. Omdat er in Zuidhorn nog enige behoefte is aan sociale huurwoningen, is gekeken naar de mogelijkheid dit aantal woningen op de planlocatie uit te breiden. Na studie is gebleken dat de locatie zich leent om 22 woningen op terug te bouwen.

Gezien de huidige marktsituatie, zet Wold & Waard in op een woningtype voor kleine huishoudens (met twee slaapkamers). De woningen krijgen een huurprijs waardoor ze tot de sociale woningvoorraad behoren. (Dit zijn woningen die tot de zogenaamde corporatiedoelgroep moeten worden gerekend: woningen die primair worden toegewezen aan de doelgroep van mensen die voor huurtoeslag in aanmerking komen).

Gezien de afstand tot het centrum en het feit dat Wold & Waard de laatste jaren al appartementen in het centrum in de verhuur heeft genomen, hoeven deze woningen niet levensloopgeschikt te zijn. Tevens wordt de afstand tot het centrum te groot geacht om als verminderd mobiele oudere op deze locatie geschikt te kunnen wonen. Elders in Zuidhorn zijn voor die doelgroep projecten gerealiseerd.

In kwantitatieve zin gaat het dus om de bouw van 22 nieuwbouwwoningen en de sloop van 18 woningen. Deze woningen worden op de planningslijst Zuidhorn ten laste gebracht van de 56 woningen die hierop voor diverse inbreidingen zijn genoemd. Deze planningslijst die in regionaal verband (regio Groningen-Assen) is afgestemd, wordt gehanteerd bij de uitvoering van het woonprogramma voor Zuidhorn.

3. 2. Locatie en ruimtelijke opzet

Het terrein aan de Gaickingalaan ligt in de zuidelijke woonbuurt van Zuidhorn, die aan de noordzijde van de doorgaande Fanerweg is gerealiseerd.

Een gegeven voor het project wordt gevormd door de beschikbare kavels zoals deze vrijkomen na sloop van de 18 verouderde woningen. Uitgangspunt is verder om binnen de bestaande structuur van wegen terug te bouwen.

Daarbinnen wordt in het ontwerp ingezet op een patroon van in hoofdzaak rechte rooilijnen. Alleen aan de zuidkant van de Gaickingalaan wordt ter afronding van het gebiedje een lichte verspringing in de situering voorzien. Er komen rijwoningen van vijf tot zeven aaneen. De terreinen van de woningen krijgen een eenvoudige maar eenduidige inpassing aan de voorzijde en met hedera begroeide afscheidingen aan de achter- en zijerven. De ruimtelijke opzet is in figuur 3 opgenomen.



Figuur 3. Situatie nieuwbouw (KAW, Groningen 2013)

De hoofdvorm zal bestaan uit woningen van één bouwlaag met een mansardekap. De woningen krijgen een goothoogte van ruim 3,00 m, terwijl de nokhoogte circa 8,50 m zal bedragen. Daarmee wordt aangesloten op de omliggende woonbestemmingen waar sprake is van één tot twee bouwlagen met een kap. Zie ook figuur 4 waarin een impressie van het project is gegeven.



Figuur 4. Impressie nieuwbouw (KAW, Groningen, Plegt Vos, 2013)

3. 3. Verkeer en parkeren

De herontwikkeling van de locatie brengt enige extra parkeerbehoefte met zich mee. Het aantal woningen neemt van 18 naar 22 toe. Deze woningen worden als rijen voorzien. Uitgaande van een parkeernorm van 1,4 per woning, ontstaat er een parkeerbehoefte voor ruim 30 parkeerplaatsen. Figuur 3 geeft aan waar deze in het ruimtelijk ontwerp worden gesitueerd. In het plan wordt hiermee rekening gehouden door het opnemen van 33 parkeerplaatsen.

3. 4. Afstemming Woonvisie Zuidhorn/Omgevingsverordening Groningen

- Omgevingsverordening 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 nieuwbouwruijme genoemd. Deze ruijme 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 woningbouwruimte worden vastgesteld. De gemeente Zuidhorn sluit bij deze werkwijze aan. Zoals onder 3.1. opgemerkt, worden de woningen op de planingslijst Zuidhorn voor nieuwbouw verwerkt.

- 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 & Waard 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 binnen de doelstellingen van de *Woonvisie Zuidhorn*. Weliswaar verschuift mede op grond van het rijksbeleid de aandacht van volledige herstructurering naar renovatie, toch kan een plaatselijke herstructurering bijdragen aan een integrale buurtvernieuwing. Bovendien past herinvulling goed binnen de zogenaamde SER-ladder, waar intensivering en herstructurering van stedelijke en dorpsgebieden voorop staat. Niet in de laatste plaats voldoen ze aan de geconstateerde behoefte aan sociale huurwoningen.

De met dit bestemmingsplan te slopen en nieuw te bouwen woningen worden in het gemeentelijk woonprogramma ingepast.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4. 1. Ecologie

▪ *Toetsingskader en beleid*

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

Met betrekking tot 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.

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Wat betreft de gebiedsbescherming maken het plangebied en zijn omgeving geen deel uit van de EHS. De dichtstbijzijnde EHS-gebieden liggen rond het Reitdiep, aan de westzijde van Zuidhorn. Op afstand liggen verder ten zuiden van de N355 ten oosten van het Aduarderdiep, en ook ten zuidwesten van Aduard, gebieden die horen tot de EHS (beheersgebieden). Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkelingen en de afstand van het plangebied tot beschermde gebieden, kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

Wat betreft de soortbescherming vindt in het plangebied sloop en vervangende nieuwbouw plaats. Hoewel door de ligging er geen hoge ecologische verwachtingswaarde bestaat, heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden naar eventueel aanwezige beschermde soorten (voorjaar 2014).

De resultaten van het onderzoek (Toetsing Flora en faunawet voor herstructurering aan de Gaickingalaan te Zuidhorn, Buro Bakker, Assen 2014; Bijlage 4) zijn als volgt:

1. Tijdens het broedseizoen (half maart t/m half juli) zijn in beperkte mate zwaar beschermde broedvogels aanwezig in de opgaande beplanting. Deze beplanting dient tijdens het broedseizoen ongemoeid te worden gelaten. Opgaande beplanting mag uitsluitend worden verwijderd voorafgaand of na afloop van het broedseizoen.

2. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen kan niet worden uitgesloten. Er bevinden zich in de gebouwen ruimtes die geschikt zijn als verblijfplaats van een aantal gebouw bewonende zwaar beschermde soorten. Aan de hand van nader onderzoek kan hier duidelijkheid over worden verkregen.
3. Voor het overige komt er een aantal licht beschermde soorten voor. Voor deze soorten geldt op voorhand een vrijstelling.
4. De algemene zorgplicht is van kracht (artikel 2 Flora- en faunawet). De zorgplicht bepaalt dat men wilde planten en dieren zo min mogelijk schade dient te berokkenen.

Met de resultaten van het ecologisch onderzoek wordt als volgt rekening gehouden in het bestemmingsplan.

Wat betreft het opgaande groen, wordt opgemerkt dat dit in het eigenlijke plangebied niet voorkomt, maar op het aangrenzende gemeentelijk gebied. Ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen zal voorafgaand aan sloopwerkzaamheden een nader onderzoek plaatsvinden. Daarmee wordt het meest actuele beeld gegeven op het moment van planuitvoering. Met de woningbouwcorporatie Wold en Waard zijn daarover afspraken gemaakt. Verder zal in voorkomend geval bij de planuitvoering rekening worden gehouden met de zorgplicht.

4. 2. Cultuurhistorie en archeologie

▪ *Toetsingskader en beleid*

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 ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied maakt deel uit van een naoorlogse woonbuurt en kent geen cultuurhistorische waarden.

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

De gemeenten in het Westerkwartier hebben gezamenlijk een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (*Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Vestigia, Amersfoort, 28-03-2013*). De archeologische waarden- en verwachtingskaart laat zien dat het plangebied ligt in een gebied dat is aangeduid als categorie 4, terreinen met een lage archeologische verwachtingswaarde. Algemeen geldt voor dergelijke gebieden een archeologische toets er een omgevingsvergunning nodig is voor de bouw met een grotere oppervlakte dan 500 m².

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan betreft in een functieverandering van een gebied dat sinds de jaren zeventig is bebouwd.

In die periode is de grond door bouwwerkzaamheden aanzienlijk bewerkt en geërodeerd. Bovendien is het een gebied waar geen sprake is van geregistreerde terreinen met (hoge) archeologische waarde. Met het oog daarop is ook in het huidige bestemmingsplan *Kernen Brittil-Zuidhorn* (2011) niet voorzien in een archeologische regeling.

Gelet op het bovenstaande is het bestemmingsplan vanuit oogpunt van cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4. 3. Water

▪ *Toetsingskader en beleid*

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

Waterschappen hebben op grond van de *Waterwet* een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer. In een waterbeheerplan geven zij functies aan het water geven waarbij afstemming wordt gezocht met het ruimtelijk beleid. Als leidende principes voor een duurzaam waterbeheer geldt een tweetal 'tritsen':

- Waterkwantiteit: vasthouden, bergen en afvoeren;
- Waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Waterplan Regio West-Groningen

Samen met de betrokken gemeenten in het Westerkwartier en het waterschap Noorderzijlvest is *Waterplan Regio West-Groningen* opgesteld. In dit intergemeentelijke waterplan is een visie voor het jaar 2020 gegeven.

Het beheer van het watersysteem blijft gericht op veiligheid en functionaliteit. Het waterbeheer is gericht op integratie van aanwezige functies (als wonen, landbouw, natuur en recreatie). Het watersysteem wordt ingericht met zo min mogelijk technische ingrepen en de natuurlijke veerkracht is dan waar mogelijk hersteld, zodat ook extreme weersituaties kunnen worden opgevangen. Verder is het water goed bereikbaar voor recreanten, bewoners en vissers. De waterkwaliteit past bij de functie van het aanwezige water (c.q. aanwezige waterlopen). Uit ruimtelijk oogpunt is er aandacht voor de verscheidenheid in water en wordt de inrichting van de oevers op het karakter van de omgeving afgestemd.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan: watertoets*

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in herstructurering van een bestaande woonbuurt. De bebouwing ten opzichte van de huidige situatie neemt iets toe (met vier woningen). Daarmee zal de verharding enigszins toenemen (met circa 300-350 m²). Van deze toename moet op grond van normen van het Waterschap Noorderzijlvest 10% gecompenseerd worden als waterberging (30-35 m²).

Binnen het eigenlijke plangebied, gevormd door de herin te vullen woonkavels, is geen ruimte voor watercompensatie. Wel zijn er wellicht mogelijkheden in de aangrenzende groenzone, een groengebied waarin ook bermsloten aanwezig zijn.

Het waterschap Noorderzijlvest heeft daarbij de sterke voorkeur om de compensatie voor de versnelde afvoer in de aangrenzende groenzone (bermsloot Fanerweg of de sloot oostelijk van de Verlengde Hanckemalaan) op te vangen. Hiermee wordt in de planuitvoering in overleg met het waterschap rekening gehouden.

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. 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.

4. 4. Milieuzonering

▪ Toetsingskader en beleid

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 basiszoneringlijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

▪ Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De nieuwe woningbouw vindt plaats binnen een woongebied. Er zijn geen milieubelastende functies in de omgeving.

4. 5. Bodem

▪ Toetsingskader en beleid

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

▪ Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Ten behoeve van de nieuwbouw heeft de woningbouwcorporatie Wold & Waard bodemonderzoek laten uitvoeren¹⁾. Daaruit komt naar voren dat er weliswaar licht verhoogde gehalten voorkomen, maar dat deze geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu vormen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er dan ook geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld. Op de terreinen kunnen, op basis van de verkregen resultaten, nieuwe woningen worden gebouwd (Bijlage 2).

Bij de daadwerkelijke verlening van de omgevingsvergunning wordt dit onderzoek betrokken om te onderbouwen, dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

4. 6. Geluid

- *Toetsingskader en beleid*

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Dit geldt ook voor spoorwegen. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies (zoals woningen) enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan regelt vervangende woningbouw in een woonbuurt die op zichzelf onder een 30 km zonerings valt. Gelet daarop kan van een zonerings op grond van de *Wet geluidhinder* worden afgezien.

Aandachtspunt is echter de wel de ligging ten opzichte van de Fanerweg, die op ruim 30 m ten zuiden van het plangebied is gelegen. Ten behoeve hiervan heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden (Bijlage 3). De conclusies hieruit zijn als volgt:

- er moet rekening worden gehouden met tweede nieuwe bebouwingslijnen, één aan de noordkant en één aan de zuidkant van de Gaickingalaan; ter plaatse van de eerste lijnsbebouwing wordt de voorkeurgrenswaarde vanwege het geluid van de N980 overschreden;
- de provincie Groningen is op basis van het *Actieplan Geluid 2^{de} tranche* in de periode tot 2020 van plan op de N980 geluidreducerend asfalt aan te brengen. Dit leidt tot een aanzienlijke verlaging van de geluidsbelasting. In dat geval is aan de noordkant van de Gaickingalaan geen overschrijding meer van de voorkeurgrenswaarden; aan de zuidzijde nog enigszins, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. In zijn overlegreactie van 30 april 2014 op dit bestemmingsplan heeft de provincie Groningen evenwel aangegeven dat niet mag worden uitgegaan van de realisering van geluidreducerend asfalt. Het betreft slechts een beleidsvoornemen en geen bindende maatregel. Bovendien wordt deze werkzaamheid niet op het nabij gelegen deel van de N980 voorzien.
- vanwege de overschrijding van de voorkeurgrenswaarde wordt parallel aan de bestemmingsplanprocedure een Procedure Hogere Waarde gevolgd met een besluit 'Hogere Waarde Wet Geluidhinder'. Daarbij is overwogen dat bronmaatregelen en maatregelen in het overdrachtsgebied niet mogelijk dan wel ongewenst zijn. Verder wordt rekening gehouden met een maximale binnenwaarde van de woningen van 33 dB. Toetsing op grond van het Bouwbesluit vindt plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de betreffende woningen.

4. 7. Luchtkwaliteit

- *Toetsingskader en beleid*

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.

Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- 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.

Er zijn in de gemeente Zuidhorn geen knelpunten bekend wat betreft de luchtkwaliteit.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit plan betreft een functieverandering met een geringe toename van het aantal woningen. De verkeersaantrekkende werking daarvan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zijn op dit punt geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 8. 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. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi).

Wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt het toetsingskader gevormd door de *Wet vervoer gevaarlijke stoffen*, de *Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen* (RNVGS) en de *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*. Per 1 juli 2012 is de regelgeving veranderd. Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes*¹ moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Provincies kunnen een eigen basisnet vastleggen; dat is ook binnen de provincie Groningen het geval.

Inmiddels heeft de provincie Groningen het provinciaal basisnet (*Veilig op weg, veiligheid rondom de weg, De uitwerking: Het provinciaal basisnet*) vastgesteld. Dit is verwerkt in de provinciale Omgevingsverordening.

¹) Dit besluit is op 11-11-2013 gepubliceerd, maar is tot op heden nog niet in werking getreden.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Risicovolle inrichtingen

Voor een inzicht in de externe risico's in de omgeving van het plangebied is de risicokaart Groningen geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen, noch (planologisch) mogelijk worden gemaakt.

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 er ook voor de middellange termijn (2020) geen plannen zijn om dit traject in te zetten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het spoor ligt overigens op ruime afstand van het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen: provinciale weg N980

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 beleid vastgesteld, dat binnen 30 m van alle transportassen geen nieuwe objecten mogen worden geprojecteerd waar sprake is van minder zelfredzame mensen.

Het plangebied Gaickingalaan blijft buiten deze afstand.

Over de N980 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Omdat het plangebied binnen het invloedsgedebied van de N980 is gelegen, is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Overigens neemt het aantal woningen slechts beperkt toe (+ 4).

Gelet voorts op de verantwoording van het groepsrisico zoals reeds opgenomen in het huidige bestemmingsplan *Kernen Brittil-Zuidhorn-2011* wordt met een beperkte verantwoording van het groepsrisico volstaan.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is de Omgevingsdienst Groningen advies gevraagd. De Omgevingsdienst heeft zijn advies opgenomen in een rapportage, die in bijlage 5 bij deze toelichting is opgenomen. Daarbij heeft de Omgevingsdienst tevens het advies betrokken dat de Veiligheidsregio Groningen hierover heeft uitgebracht (04-06-2014).

De Omgevingsdienst is ingegaan op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vanwege de N980.

Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt geconstateerd dat de vereiste basisveiligheid wordt geboden. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van het plaatsgebonden risico geen belemmeringen voor het bestemmingsplan aanwezig zijn.

Wat betreft de verantwoording van het groepsrisico heeft de Omgevingsdienst verwezen naar een onderzoek in het kader van het bestemmingsplan Kernen Brittil-Zuidhorn dat eerder voor het plangebied is gemaakt.

Gelet op de inhoud van dit plan met een beperkte toevoeging van het aantal woningen, is daarom volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Daarbij is, gezien het hiervoor genoemde advies van de Veiligheidsregio, ingegaan op de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid.'

Wat betreft eerstgenoemd aspect wordt vastgesteld, dat het plangebied en zijn omgeving voldoende snel en tweezijdig bereikbaar zijn. Verder zijn er in het plangebied zelf en aangrenzende straten geen primaire bluswatervoorzieningen aanwezig, wel liggen er distributieleidingen in de aangrenzende straten. In de nabije omgeving van het plangebied zijn verder primaire bluswatervoorzieningen aanwezig voor bestrijding van kleine incidenten. Verder wordt in het advies ingegaan op de nabijheid van secundaire bluswatervoorzieningen en de bestrijding van eventuele incidenten op de N980.

Wat betreft het tweede aspect ('zelfredzaamheid') wordt geconstateerd, dat het plan niet voorziet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van een langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen.

Samenvattend wordt geoordeeld dat het plan vanuit oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar is.

4. 9. Kabels en leidingen

In de buurt van het plangebied lopen geen kabels of hogedrukleidingen die van belang zijn voor dit bestemmingsplan.

Alleen loopt over dit deel van Zuidhorn een straalpad. Hoge bebouwing (> 25 m) kan de functie hiervan verstoren, maar is met dit bestemmingsplan niet aan de orde.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt, is in een gezamenlijk overleg tussen gemeente Zuidhorn en woningbouwcorporatie Wold & Waard tot stand gekomen. De woningbouwcorporatie overlegt met de zittende huurders over herhuisvestingsmogelijkheden.

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is verder in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg aan de overlegpartners, zoals Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest voorgelegd.

In hoofdstuk 7 van deze plantoelichting wordt daarvan verslag gedaan.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het hier een bestemmingsplan betreft voor herstructurering van een bestaand woongebied. De ontwikkeling hiervan vindt plaats door de woningbouwcorporatie Wold & Waard. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en wordt het plan uitvoerbaar geacht.

5. 3. 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 op een andere wijze 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 dit 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 het om een plangebied waarover tussen de gemeente Zuidhorn en de woningbouwcorporatie Wold & Waard te Leek een privaatrechtelijke overeenkomsten is/wordt afgesloten in welk kader afspraken over de financiering zijn gemaakt.

6. JURIDISCHE REGELING

Dit bestemmingsplan gaat vergezeld van een plankaart (verbeelding). Op deze plankaart is op basis van het stedenbouwkundig ontwerp opgesteld.

Op deze plankaart is aan het perceel de bestemming Wonen-1 gegeven. Dat is een bestemming die in het geldende bestemmingsplan Kernen Brittil-Zuidhorn 2011 ook voor de omgeving is toegepast.

Uitgangspunten voor de planologische regeling zijn:

- er zijn bouwstroken opgenomen die zijn afgestemd op de voorgenomen nieuwe invulling;
- de hoogtebepalingen met een goothoogte van 3,50 en een bouwhoogte van 8,50 m zijn voldoende voor de beoogde bouw;
- datzelfde geldt voor de regeling van bouwwerken (geen gebouwen zijnde). Dit kunnen bijvoorbeeld erfafscheidingen zijn. Voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan voor de omgeving. Deze dienen achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- op grond van het reguliere beleid kan het wonen gecombineerd worden met een aan huis verbonden beroepsactiviteit. Het gaat daarbij om activiteiten in de dienstverlening die goed bij het wonen passen;
- de overige bepalingen in de bestemming Wonen-1 zijn eveneens afgestemd op die van het geldende plan, zij het met een versobering waar dat mogelijk is.

Daarnaast is in aansluiting op het vigerende plan een tweetal aanduidingen toegepast: “geluidzone weg” ter regeling van de geluidbelasting van de N980 en “vrijwaringszone straalpad” in verband met een straalverbinding die over het dorp heen loopt.

7. OVERLEG

7. 1. Overleg met bewoners

Het voorontwerpbestemmingsplan "Gaickingalaan Wold en Waard" is op 8 juli 2014 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Daarnaast houdt woningbouwcorporatie Wold en Waard de huidige bewoners / Huurderplatform op de hoogte over de voorgenomen plannen.

Over de plannen voor de locatie aan de Gaickingalaan heeft de woningbouwcorporatie op 15 mei 2014 een informatiebijeenkomst georganiseerd.

Met betrekking tot de bewoners van de te slopen panden treft Wold en Waard een regeling aangaande verhuiskosten en mogelijkheden voor herhuisvesting.

7. 2. Overleg met diensten

In het kader van het wettelijk vooroverleg als genoemd in artikel 3.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening* is het voorontwerpbestemmingsplan op 24/25 april 2014 via de mail aan de vooroverlegpartners ter kennis gebracht.

In het kader van het wettelijke vooroverleg is van de navolgende instanties een reactie ontvangen:

1. Waterschap Noorderzijlvest (brief 6 mei 2014)

Het waterschap Noorderzijlvest stelt vast dat gelet op het karakter van het plan er waterhuishoudkundig niet veel verandert.

De toename van verhard oppervlak bedraagt circa 300 -350 m², terwijl schoon hemelwater in de nieuwe situatie direct naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. De compensatie voor de daardoor versnelde afvoer in de aangrenzende groenzone (bermsloot Fanerweg of de sloot oostelijk van de Verlengde Hanckemalaan) heeft de sterke voorkeur van het waterschap.

Reactie gemeente:

Hiermee wordt rekening gehouden. Bij de verdere planuitwerking wordt het waterschap betrokken. De plantoelichting is aangevuld.

2. Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen (brief 30 april 2014)

In de overlegreactie van de provincie wordt een viertal zaken aan de orde gesteld. Het betreft de navolgende onderwerpen.

Algemeen, woningbouw

De provincie constateert dat met het plan 22 nieuwbouwwoningen worden gebouwd en 18 worden gesloopt. Deze woningen worden op de planningslijst Zuidhorn ten laste gebracht van de 56 woningen die hierop voor diverse inbreidingen zijn genoemd. De provincie vraagt de toelichting hierop aan te vullen.

Reactie gemeente:

De plantoelichting is hierop aangevuld.

Externe veiligheid

De provincie stelt vast dat de N980 in de nabijheid van het plangebied deel uit maakt van het provinciaal basisnet waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De provincie vraagt een beperkte groepsrisicoverantwoording aan het plan toe te voegen, dit mede omdat in het vigerende bestemmingsplan *Briltil-Zuidhorn* uit 2011 reeds het groepsrisico is verantwoord. Verder vraagt de provincie hierover advies in te winnen bij de Veiligheidsregio Groningen.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft hierover advies in bij de Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio Groningen ingewonnen. De plantoelichting is hierop aangevuld.

Geluid

De provincie constateert dat in het plan als maatregel de aanleg van geluidreducerend asfalt op de N980 is meegenomen. De provincie zegt dat - als deze maatregel aan het einde van de planperiode wordt getroffen – ingeval van een Procedure Hogere Waarden volgens de Wet geluidhinder hiervan mag worden uitgegaan.

Echter, de provincie merkt nu op dat het actieplan wegverkeerslawaai slechts beleidsvoornemens betreft en geen bindende maatregelen bevat en dat op het nabij gelegen deel van de N980 geen geluidreducerend asfalt is gepland.

Reactie gemeente:

In de geluidparagraaf bij het bestemmingsplan is vanwege de toetsing aan de Wet geluidhinder vastgesteld, dat ter plaatse van de eerste lijnsbebouwing de voorkeurgrenswaarde vanwege het geluid van de N980 overschreden. De provincie constateert nu dat niet van bronmaatregelen in de zin van geluidreducerend asfalt (ofschon wél genoemd in het provinciale actieplanwegverkeerslawaai) mag worden uitgegaan.

Omdat ook maatregelen in het overgangsgebied (als geluidschermen) stedenbouwkundig en landschappelijk niet gewenst en uitvoerbaar zijn, wordt parallel aan het bestemmingsplan een Procedure Hogere Waarden gevolgd.

Duurzaamheid

De provincie adviseert in de toelichting aandacht te besteden aan het aspect 'duurzaamheid en energiebesparing' en op welke wijze met de planontwikkeling duurzaamheid wordt nagestreefd.

Reactie gemeente:

De stedenbouwkundige opzet van het nieuwbouwplan voorziet in nokrichtingen die zoveel mogelijk west-oost zijn. Als zodanig is de verkaveling van het plan zoveel als mogelijk zongericht wat gunstig is voor het gebruik van zonne-energie. Deze verkaveling is juridisch verankerd in het bestemmingsplan. Als zodanig legt het bestemmingsplan een basis neer voor duurzame woningbouw.

In het kader van dit bestemmingsplan wordt geen lichtplan opgesteld. Het plan-gebied ligt feitelijk binnen de bebouwde kom van Zuidhorn. Bovendien worden er geen nieuwe wegen aangelegd. De nieuw te bouwen woningen worden via be-staande wegen ontsloten. De openbare verlichting die langs deze wegen staat, blijft gehandhaafd.

===