

Zuidhorn, 9 september 2014

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. in te stemmen met de behandeling van de zienswijzen over het bestemmingsplan 'Gaickingalaan Wold en Waard'.
2. het bestemmingsplan 'Gaickingalaan Wold en Waard' (met het identificatienummer: NI.IMRO.0056.BPZH14HERS1-VA01) vast te stellen;
3. de voor het bestemmingsplan gebruikte GBKN-ondergrond (met de bestandsnaam: o_NL.IMRO.0056.BPZH14HERS1-VA01.dxf) vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar dit plan betrekking op heeft.

Samenvattend voorstel

Globale begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de provinciale weg N980 in het zuiden, de locatie Westerburcht in het westen en bestaande woningbouw in het noorden en het oosten.

Globale inhoud van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 22 sociale huurwoningen verdeeld over vier rijen. De woningen worden gebouwd door woningbouwcorporatie Wold en Waard. De nieuw te bouwen woningen vervangen de 18 ter plaatse aanwezige corporatiewoningen. Deze bestaande woningen worden gesloopt.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 juli 2014 tot en met 20 augustus 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot een aanpassing van de regels en/of de verbeelding van het plan. De behandeling van de zienswijzen is weergegeven in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Gebruikte ondergrond

De gebruikte ondergrond is een uitsnede van de Grootchalige Basis Kaart Nederland (GBKN). Deze kaart wordt regelmatig bijgewerkt. Als gevolg hiervan veroudert de gebruikte GBKN kaart die voor het bestemmingsplan gebruikt is. Dit kan leiden tot onduidelijkheid. Om dit te voorkomen dient expliciet vastgelegd te worden welke versie van de GBKN gebruikt is.

Geen exploitatieplan

In algemene zin kan een gemeente kosten van grondexploitatie (bouwrijp maken, nutsvoorzieningen aanleggen, openbare ruimte inrichten) verdelen over alle eigenaren in een exploitatiegebied. Een exploitatieplan is een instrument om deze kosten te verhalen.

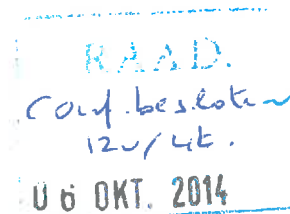
Het bestemmingsplan beperkt zich tot gronden van Wold en Waard. Een deel van deze gronden zal na realisatie van de geplande 22 woningen overgaan naar de gemeente Zuidhorn. Het gaat daarbij om gronden die worden ingericht met parkeervoorzieningen en groen. Deze inrichting gebeurt door Wold en Waard volgens gemeentelijke specificaties. Er hoeven dan ook geen kosten verhaald te worden. Daarom wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

Bevoegdheid raad

1. Op basis van artikel 3.1, lid 1 van de Wro is de gemeenteraad bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen;
2. Artikel 1.2.4 van het Bro schrijft voor dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan aangeeft welke ondergrond gebruikt is als onderlegger van het plan; Op grond van artikel 6.12 van de Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Raakvlak met de Toekomstvisie 2030

De herontwikkeling past binnen de pijler Stadse identiteit, met het deelgebied ontwikkelingsas. Woningbouw (nieuwbouw) wordt volgens de toekomstvisie geclusterd binnen deze as.



Relatie met kadernota leefbaarheid dorpen

Eén van de aanbevelingen uit de kadernota is dat het woningaanbod per dorp wordt aangepast aan de woningvraag. Wold en Waard heeft geconcludeerd dat er in Zuidhorn nog uitbreidingsbehoefte is voor sociale huurwoningen. Daarom worden meer woningen teruggebouwd.

Relatie met duurzaamheid

De kaprichting van de nieuw te bouwen woningen is waar mogelijk Oost-West. Voor de opwekking van zonne-energie is dit een gunstige richting. In totaal gaat het om 17 van de 22 woningen. Als zodanig ligt er een relatie met duurzaamheid.

Het bestemmingsplan kan worden gezien als een juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan dat voor de herontwikkelingslocatie gemaakt is. Duurzaamheidsmaatregelen die verder reiken dan de stedenbouwkundige opzet, zijn nog niet uitgekristalliseerd. Wij voeren met Wold en Waard overleg over de wijze waarop de woningen duurzaam worden gebouwd.

Raakvlak met andere beleidsterreinen

Het nieuwe bestemmingsplan wordt na vaststelling gebruikt als toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen. Daarmee zijn er raakvlakken met volkshuisvesting, handhaving en vergunningverlening.

Wat willen we bereiken

1. eenduidige regelgeving;
2. een aanvaardbare ruimtelijke en functionele ontwikkeling;
3. creëren van een uitgangspunt voor herontwikkeling van de Westerburchtlocatie;
4. bescherming van vleermuizen.

Argumenten

Eenduidige regelgeving

Het bestemmingsplan 'Gaickingalaan Wold en Waard' sluit waar mogelijk aan op de hoofdopzet van het bestemmingsplan 'Kernen Briltel en Zuidhorn'. Dit gebeurt in het bijzonder met de regeling voor de maximale bouwhoogtes en de maatvoering van de bouwvlakken.

Het plan 'Kernen Briltel en Zuidhorn' kent vier woonbestemmingen voor grondgebonden woningen bestaande uit Wonen-1, -2, -3 en -4. Hoe hoger het nummer, hoe groter de toegestane bouwhoogtes. Het bestemmingsplan 'Gaickingalaan Wold en Waard' bevat slechts één woonbestemming waardoor een bestemming 'Wonen' zou volstaan. Want bij één woonbestemming is een onderverdeling in verschillende categorieën (1 t/4) overbodig. Vanwege de gewenste eenduidigheid wordt in het bestemmingsplan 'Gaickingalaan Wold en Waard' echter wel gewerkt met de bestemming 'Wonen-1'.

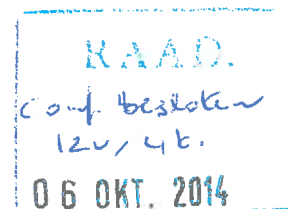
Het plan 'Kernen Briltel en Zuidhorn' kenmerkt zich bij woonbestemmingen door bouwvlakken die het gehele achtererf afdekken; een opzet bedoelt om onnodige gemeentelijke regeldruk te voorkomen.

Een opmerkelijke afwijking van de bovenstaande opzet is de vormgeving van de bouwvlakken rond de bestaande 18 woningen van Wold en Waard aan de Gaickingalaan. Ze liggen strak om de bebouwing. Het bestemmingsplan 'Gaickingalaan Wold en Waard' brengt hier verandering in. De bouwvlakken worden verruimd.

De huidige afwijkende bouwvlakken zijn een directe vertaling van de stedenbouwkundige opzet van de bestaande 18 woningen. De nieuw te bouwen 22 woningen kennen een meer reguliere verkaveling. Daar past een gelijksoortige vormgeving van de bouwvlakken bij, bestaande uit vlakken die ook de achtererven afdekken. Geheel in lijn met hoofdopzet van het bestemmingsplan 'Kernen Briltel en Zuidhorn'.

De stedenbouwkundige structuur van de huidige 18 woningen bestaat mede uit een groenstructuur die alzijdig doorloopt tot aan de gevel. Een opzet die oorspronkelijk aansloot bij die van de reeds gesloopte Westerburcht. In deze opzet pasten geen bijgebouwen en erfafscheidingen.

Logischerwijs is het bouwvlak daarom strak om de bestaande woningen gelegd, wat de beschreven afwijking verklaard.



De nieuwe stedenbouwkundige opzet is meer regulier in de zin dat elk van de 22 woningen een afgeschermd achtererf krijgt. In deze opzet passen bijgebouwen en erfafscheidingen. Het is dan ook logisch om de bouwvlakken over de achtererven te leggen, op een analoge wijze als elders in Zuidhorn.

Aanvaardbare ruimtelijke en functionele ontwikkeling

De ruimtelijke component spitst zich toe op de stedenbouwkundige opzet. De functionele ontwikkeling kan worden gereduceerd tot de vraag hoe het parkeren wordt opgelost en wat de impact is van het geluid van het wegverkeer op de N980. Beide zaken worden achtereenvolgens besproken.

De nieuwe stedenbouwkundige opzet is geredeneerd vanuit de ligging van het plangebied aanvaardbaar. Het plangebied scharniert als het ware tussen een woongebied met bebouwing bestaande uit twee bouwlagen die worden afgedekt met een kap (noorden) en gebied met één bouwlaag zonder kap (oosten). De maatvoering van de nieuw te bouwen woningen zit hier tussen in.

De nieuw te bouwen woningen aan de Gaickingalaan zijn teruggedrooid ten opzichte van de bestaande woningen waar ze in het verlengde van liggen. Dit is relevant, omdat deze bestaande woningen slechts één bouwlaag hebben. Het teruggrooien voorkomt dat de nieuw te bouwen woningen het straatbeeld van de Gaickingalaan domineren.

De relatie met het perceel Gaickingalaan 20 verdient aandacht. Dit perceel met lage bebouwing grenst namelijk aan de nieuwbouwoontwikkeling en heeft een terras op het westen. Richting het perceel is een nieuw te bouwen kopgevel gericht. Deze gevel zal op de tweede verdieping geen raamopeningen bevatten van waaruit uitzicht mogelijk is op het perceel Gaickingalaan 20. Dit komt de privacy van de bewoners van de woning op dit perceel ten goede.

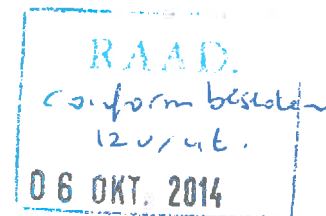
Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat het uitblijven van de bovengenoemde raamopeningen een zaak is die niet via het bestemmingsplan kan worden geborgd. Daarom zijn hierover met Wold en Waard afspraken gemaakt. Hetzelfde geldt voor de uniforme erfafscheiding die Wold en Waard gaat plaatsen op de grens tussen achtererven en de openbare ruimte. Deze plaatsing komt de kwaliteit van de openbare ruimte ten goede. Een afrondend punt ter onderbouwing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de nieuwbouwoontwikkeling.

Het verkeer op de provinciale weg N980 produceert geluid. Door de jaren heen zijn de regels omtrent de belasting van geluid op woningen strenger geworden. Dit werkt door op de nieuw te bouwen woningrijen.

De geluidbelasting op de buitengevel van de woningen is hoger dan de norm. Een verlaging van de maximum snelheid op de N980 en/of het aanbrengen van stil asfalt op deze weg is geen serieuze optie. Hetzelfde geldt voor het plaatsen van geluidschermen. Daarom hebben wij gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om voor de woningrijen een zogenaamde hogere grenswaarde vast te stellen. Want het alternatief van het niet bieden van een bouwmogelijkheid voor de woningen voert voor ons te ver. Te meer omdat de hogere grenswaarde Wold en Waard niet ontslaat van zijn wettelijke verplichting om in de woningen overschrijdingen van het maximale binnenniveau van 33dB(A) te verhinderen. Hoe de woningbouwcorporatie dit doet, zullen wij toetsen aan de hand van de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningen in kwestie.

Voor de bouw van sociale woningen aan de Gaickingalaan in Zuidhorn geldt per sociale huurwoning een parkeernorm van minimaal 1,2 en maximaal 2,0 parkeerplaats. Dit is een landelijk toegepaste normering (CROW).

Het plan voor de nieuwbouw van de 22 woningen voorziet in de aanleg van 33 parkeerplaatsen, wat neerkomt op een norm van 1,5. Daarnaast is er op termijn nog een mogelijkheid om zes extra parkeerplaatsen aan te leggen. Een mogelijkheid die ontstaat in de situatie dat de Westerburchtlocatie ontwikkeld wordt. Als zodanig wordt geconcludeerd dat er voldoende parkeergelegenheid wordt geboden. Dit tezamen met de vastgestelde hogere grenswaarde maakt de nieuwbouwoontwikkeling in functionele zin aanvaardbaar.



Creëren van een uitgangspunt voor herontwikkeling van de Westerburchtlocatie

Het doortrekken van de Gaickingalaan in westelijke richting is gewenst bij een herontwikkeling van de Westerburchtlocatie. Momenteel verhindert één van de 18 te slopen woningen dit aangezien deze woning gedeeltelijk in het verlengde van Gaickingalaan staat.

Het bestemmingsplan 'Gaickingalaan Wold en Waard' ontnemt elke bouwmogelijkheid die het doortrekken van Gaickingalaan verhindert. Als zodanig wordt een uitgangspunt gecreëerd voor de herontwikkeling van de Westerburchtlocatie.

Volledigheidshalve merken wij op dat Vestia nog altijd eigenaar is van de Westerburchtlocatie en de locatie in de verkoop heeft. Mondjesmaat melden zich ontwikkelaars met verkennende vragen naar de (on)mogelijkheden van de locatie.

Bescherming van vleermuizen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan hebben wij een flora- en faunaonderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de huidige 18 woningen dusdanig zijn gebouwd dat ze mogelijk een onderkomen vormen voor vleermuizen. Vervolgonderzoek is daarom nodig. De vraag is wanneer. Wat telt is het moment van de voorgenomen sloop en de weg daar naartoe. Wij hebben daarom met Wold en Waard de afspraak gemaakt dat zij het vervolgonderzoek uitvoeren door een ten zake deskundig bureau en dat zij bij de voorbereiding en de uitvoering van de sloop zullen handelen overeenkomstig de flora- en faunawet.

Financiële gevolgen

Met Wold en Waard is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten om zo eventuele planschadeclaims bij de gemeente te ondervangen.

De overdracht van grond van Wold en Waard naar de gemeente Zuidhorn betekent een uitbreiding van het oppervlak dat door de gemeente onderhouden moet worden.

Hoe de effecten te meten

Het bestemmingsplan is een toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunningen en vormt een basis voor handhaving. Op het moment dat dergelijke aanvragen worden ingediend of handhavingzaken spelen, worden de effecten van het bestemmingsplan gemeten.

Deadline

Ja, te weten 11 november 2014 (wettelijk: termijn van orde). Deze deadline is gebaseerd op artikel 3.8 van de Wro waarin staat dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan moet beslissen over de vaststelling ervan. Voor het onderhavige plan was 20 augustus 2014 de laatste dag van de terinzagetermijn.

Communicatie / Burgerparticipatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt. Dit gebeurt door een publicatie in de Nederlandse Staatscourant, het Westerkwartier en op de gemeentelijke website. Na publicatie start de beroepstermijn. Indieners van zienswijzen krijgen schriftelijk bericht van de wijze waarop de gemeenteraad met hun zienswijzen is omgegaan.

Behandelingsvoorstel

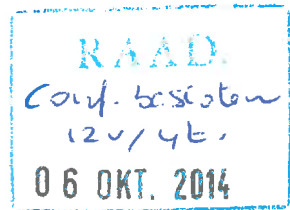
Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan besluitvormend te behandelen.

Raadsvergadering 6 oktober 2014

Voorstel over bestemmingsplan 'Gaickingalaan Wold en Waard'

Agendapunt 9

Pagina 5



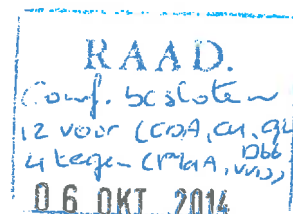
Burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidhorn,

L.K. Swart, burgemeester

M. Tent, secretaris

Ter inzage liggende bijlage(n): bestemmingsplan 'Gaickingalaan Wold en Waard' (deze is digitaal te vinden via de link:

http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0056.BPZH14HERS1-VA01



De raad van de gemeente Zuidhorn,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 september 2014 over bestemmingsplan 'Gaickingalaan Wold en Waard';

Gelet op de beraadslagingen tijdens de behandeling van het op dit besluit betrekking hebbend voorstel door de gemeenteraad en de betreffende toepasselijke wetsartikelen;

BESLUIT:

1. in te stemmen met de behandeling van de zienswijzen over het bestemmingsplan 'Gaickingalaan Wold en Waard'.
2. het bestemmingsplan 'Gaickingalaan Wold en Waard' (met het identificatienummer: NL.IMRO.0056.BPZH14HERS1-VA01) vast te stellen;
3. de voor het bestemmingsplan gebruikte GBKN-ondergrond (met de bestandsnaam: o_NL.IMRO.0056.BPZH14HERS1-VA01.dxf) vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar dit plan betrekking op heeft.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zuidhorn
in de openbare vergadering van 6 oktober 2014,



L.K. Swart, voorzitter



M.J. Slopsema-Terpstra, griffier