

GEMEENTE ZUIDHORN

**BESTEMMINGSPLAN
OOSTERGAST – FASE 2D-A**



Rho

**—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

BESTEMMINGSPLAN OOSTERGAST - FASE 2D-A

CODE 20151032 / 10-10-2016

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1 INLEIDING	1
1.1 Vervolgontwikkeling Oostergast gewenst	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Crisis- en herstelwet	2
1.4 Inhoud plantoelichting	2
2 HUIDIGE SITUATIE	3
2.1 Huidig gebruik	3
2.2 Landschappelijke kenmerken	4
3 PROGRAMMA	5
3.1 Wonen	5
3.2 Overige functies	6
4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN	8
4.1 Stedenbouwkundige hoofdozset	8
4.2 Stedenbouwkundige uitwerking	10
4.3 Afstemming omgeving	15
5 TOETSING AAN BELEIDSKADER	17
5.1 Rijks- en provinciaal beleid	17
5.2 Gemeentelijk beleid	21
6 OMGEVINGSASPECTEN	25
6.1 Ecologie	25
6.2 Cultuurhistorie	26
6.3 Archeologie	28
6.4 Water	29
6.5 Bodem	31
6.6 Geluid	31
6.7 Luchtkwaliteit	33
6.8 Milieuzonering	34
6.9 Externe veiligheid	34
6.10 Milieu (algemeen)	37
7 JURIDISCHE REGELING	40
7.1 Algemeen	40
7.2 Opzet in bestemmingen	40
7.3 Toelichting op de bestemmingen	40
8 UITVOERBAARHEID	43
8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

8.2	Economische uitvoerbaarheid	43
8.3	Grondexploitatie	43
9	VOOROVERLEG	45

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1:</u>	Ecologische quick scan
<u>Bijlage 2:</u>	Bodemonderzoek
<u>Bijlage 3:</u>	Extern Veiligheidsadvies
<u>Bijlage 4:</u>	Overlegreacties
<u>Bijlage 5:</u>	Akoestisch onderzoek

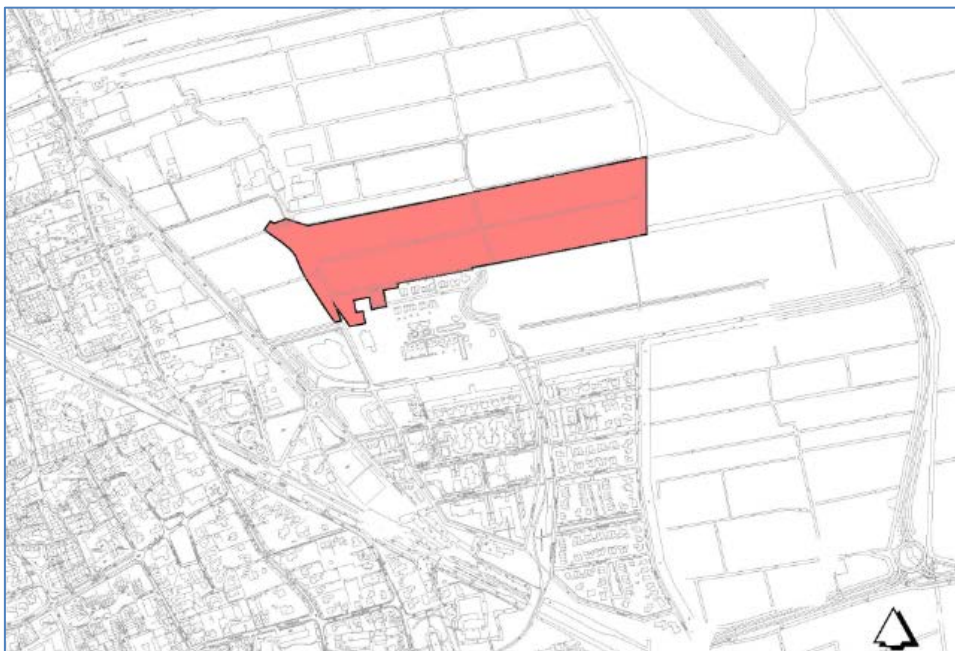
1 INLEIDING

1.1 Vervolgontwikkeling Oostergast gewenst

De woningbouw op de locatie Oostergast te Zuidhorn trekt weer aan. Er wordt sinds 2015 gebouwd rond Het Noorderlicht (de oost-west lopende ontsluitingsweg richting het station) en in de vervolgfases 2A, 2B en 2C. Gelet op de regionale functie van Zuidhorn is het thans gewenst om de planologische voorbereidingen te starten voor een vervolgontwikkeling ter plaatse van de zogenoemde fase 2D-a. Voor dit gebied is een stedenbouwkundig plan gemaakt, dat als onderlegger dient voor het voorliggende, nieuwe bestemmingsplan. Het plan wil voorzien in een gevarieerd aanbod van woningen zowel in de projectmatige bouw als de vrije sector.

1.2 Plangebied

De begrenzing wordt bepaald door enerzijds de woningbouwprogrammering, anderzijds door de gronden die de gemeente Zuidhorn inmiddels in eigendom heeft kunnen verwerven. Het plangebied sluit daarbij aan op het eerder gemaakte bestemmingsplan voor de fasen 2A,2B en 2C. In figuur 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. In hoeverre en op welke termijn de gronden richting het Van Starckenborghkanaal eveneens een woningbouwbestemming krijgen, is thans nog niet te zeggen. Vooralnog is in het nieuwe bestemmingsplan *Zuidhorn-Sebastopol* (door de gemeenteraad op 12 oktober 2015 vastgesteld) de agrarische bestemming gehandhaafd, maar is wel de intentie aangegeven, dat dit plangebied of delen ervan in de verdere toekomst ook voor woningbouw in aanmerking komen. Zie ook hoofdstuk 5 van deze toelichting.



Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied Oostergast 2D-a

1.3 Crisis- en herstelwet

Dit bestemmingsplan valt onder het bereik van de *Crisis- en herstelwet*. Deze wet beoogt een versnelde ontwikkeling en realisering van ruimtelijke en infrastructuurele projecten als bijdrage aan de bestrijding van de economische crisis. Het gaat er hierbij met name om dat de procedure van een plan sneller kan worden afgerond.

Hiertoe bevat de *Crisis- en herstelwet* een tweetal hoofdstukken met bijzondere wettelijke voorzieningen van tijdelijke aard en een hoofdstuk met wijzigingen van een groot aantal wetten, waaronder de *Wet ruimtelijke ordening*. Deze wijzigingen hebben een blijvend karakter.

Het toepassen van deze wet heeft als grootste voordeel een snelle afhandeling bij beroep. Bij beroep moet de Raad van State de zaak binnen zes maanden na indiening van het beroepschrift afhandelen.

Bij de *Crisis- en herstelwet* geldt onder andere de verplichting dat bij het besluit en de bekendmaking of mededeling van het besluit wordt vermeld dat de procedurele versnellingen van de *Crisis- en herstelwet* van toepassing zijn. De gemeente Zuidhorn zal dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan expliciet vermelden.

1.4 Inhoud plantoelichting

In deze plantoelichting worden de uitgangspunten voor dit nieuwe bestemmingsplan weergegeven. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- een beschrijving van de huidige situatie (hoofdstuk 2);
- het gewenste woonprogramma voor het plangebied (hoofdstuk 3);
- de uitgangspunten voor het plan (hoofdstuk 4);
- toetsing aan het provinciale en gemeentelijke beleid als kader voor dit bestemmingsplan (hoofdstuk 5);
- de voorwaarden vanuit het milieu-, water- en omgevingsbeleid (hoofdstuk 6);
- een toelichting op de bestemmingen (hoofdstuk 7);
- een beschrijving van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 8);
- een verantwoording van het gehouden vooroverleg (hoofdstuk 9).

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidig gebruik

De gronden in het plangebied zijn tot dusver agrarisch in gebruik (als grasland). Even ten noorden van het plangebied is agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig (Rijksstraatweg 7). Gelet op de voorgenomen woningbouw aan deze zijde van Zuidhorn is met betrokkene overeengekomen dat de agrarische werkzaamheden tot en met 2017 doorgang kunnen vinden. Daarna zal de bedrijfsbebouwing worden gesloopt. In het aangrenzende bestemmingsplan *Zuidhorn-Sebastopol-2015* is voorzien in het wegbestemmen van de agrarische bedrijfsfunctie. Daarvoor is een bepaalde termijn opgenomen (tot en met 2017).



Figuur 2. Plangebied en omgeving

In landschappelijke zin grenst het plan aan een open, tamelijk grootschalig dijenlandschap. In dit open landschap vormt de Rijksstraatweg tussen Leeuwarden en Groningen een bindend element.



Figuur 3. Zicht op het landschap vanuit het plangebied



Figuur 4. Huidig agrarisch gebruik

2.2 Landschappelijke kenmerken

In het voorliggende plangebied komen als landschapselementen voornamelijk voor:

- een regelmatige verkaveling; (er is hier door ruilverkavelingswerkzaamheden in het verleden geen sprake meer van een kenmerkende, onregelmatige verkaveling);
- twee van zuid naar noord lopende historische watergangen. Het zijn de watergangen die ook zijn beschermd in het vigerende bestemmingsplan. De meest westelijke gang vormt de oostgrens van de Oostergast en wordt op deze manier gerespecteerd, de oostelijke ligt buiten het plangebied;
- de oorspronkelijke boerderijen en de bijbehorende oorspronkelijke erven worden geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan van de Oostergast. Hierdoor blijft het landschap leesbaar;
- enkele landschappelijke structuurlijnen, waaronder de watergangen en historische wegen (vergelijk ook figuur 5 in hoofdstuk 4).

3 PROGRAMMA

3.1 Wonen

Het plangebied Oostergast fase 2D-a maakt deel uit van een grotere planmatige ontwikkeling.

Het gebied ten zuiden van Het Noorderlicht is thans nagenoeg voltooid. Langs deze weg zelf – oorspronkelijk onderdeel van de doorgaande provinciale weg N355 – is de woningbouw nog in ontwikkeling. Dat geldt ook voor de vervolgonwikkeling noordelijk van Het Noorderlicht, zoals dit tracé inmiddels wordt genoemd. In het woningbouwprogramma voor de gemeente wordt in het licht van de woningmarktsituatie een voorzichtiger beleid gevoerd dan een aantal jaren geleden. Toen nog werd van een voorspoedige ontwikkeling van het plangebied Oostergast uitgegaan tot aan het Van Starckenborghkanaal, nu van een meer geleidelijke ontwikkeling die in fasen wordt opgebouwd.

Omdat een woningmarkt zich regionaal manifesteert, is het nieuwe woonbeleid ook door de regio als geheel opgesteld. Zuidhorn maakt wat dat betreft deel uit van de regio Westerkwartier. Daarvoor is de nieuwe Regionale Woonvisie Westerkwartier ontwikkeld en in 2015 door de gemeenteraden van de vier betrokken gemeenten vastgesteld. In hoofdstuk 5 wordt daar verder op ingegaan.

Woningbouwprogrammering Regionale Woonvisie Westerkwartier, 2015

In het woonbeleid (*Regionale Woonvisie Westerkwartier-2015*) is rekening gehouden met de voorgenomen woningbouw Oostergast fase 2D (a). Daarbij wordt uitgegaan van een gefaseerde uitvoering:

- 82 woningen gereserveerd voor de periode 2014-2020
- 157 woningen gereserveerd voor de periode na 2020.

Totaal: 239 woningen

Naast het gegeven dat Zuidhorn deel uitmaakt van het Westerkwartier is ook de positie van de gemeente binnen de regio Groningen-Assen van belang. Immers, Zuidhorn heeft ook een zekere taak in verband met de opvang van de woningbehoefte binnen deze (stedelijke) regio. Daarvoor worden gemeenschappelijk planingsafspraken gemaakt. De meest recente hiervan dateren van december 2012, gebaseerd op een in die periode gehouden woningmarktonderzoek. Wat deze afspraken behelzen, is samengevat in onderstaand kader weergegeven. In de huidige planingsafspraken is rekening gehouden met ten minste 143 te bouwen woningen in fase 2D-a van het plan Oostergast. Op basis van nieuw woningmarktonderzoek vindt in 2016 evaluatie en herziening van deze afspraken plaats. Dit nieuwe woningmarktonderzoek betreft het Woningbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen, 2015 ¹.

Regio Groningen-Assen Woningbehoefteonderzoek 2015, juni 2015

Het onderzoek wil de woningbehoefte voor de komende periodes (2015, 2020, 2025) in beeld brengen en daarbij ook gespecificeerd kijken naar verschillende woonmilieus.

¹) Regio Groningen-Assen, Woningbehoefteonderzoek 2015, Companen, Advies voor woningmarkt en leefomgeving, Arnhem, 17 juni 2015.

Uit het onderzoek komt het volgende naar voren.

1. Toekomstscenario's

Er worden drie scenario's onderscheiden voor een toekomstige ontwikkeling:

- Doortrekken van de lange termijn trend uit het verleden: de trend wordt doorgezet met correcties op uitschieters;
- Verstedelijkingsscenario met aanhoudende trek naar de stad;
- Verandering van tijdperk: het beeld van de afgelopen crisisjaren wordt de nieuwe realiteit.

Het woningmarktonderzoek verwacht dat de toekomstige ontwikkeling tussen het eerste en het derde scenario in zal liggen.

2. Subregio's

Het woningmarktonderzoek onderscheidt enkele subregio's binnen de totale regio Groningen-Assen. Zuidhorn hoort tot de subregio West. Hoe dichterbij de stad gelegen, hoe meer een gemeente in trek is.

Voor Zuidhorn wordt meer specifiek aangaande de bevolkingsprognose opgemerkt:

“ Net als veel gemeenten in de regio heeft Zuidhorn in de jaren '70 jaar een groeiperiode gehad. Vanaf eind jaren '70 tot 1990 zijn er per saldo meer vestigers in de gemeente dan vertrekkers. Vanaf 1990 is het binnenlands migratiesaldo net onder de nullijn. Zou je deze lijn doortrekken, dan moet je rekening houden met een licht negatief saldo (-20).

Kijkend naar vestiging en vertrek zien we voor Zuidhorn dat deze elkaar steeds behoorlijk in evenwicht houden. Het zijn twee vrijwel parallelle ontwikkelingslijnen, waarbij het saldo dichterbij de nullijn uitkomt. De lijn van de afgelopen jaren kun je dan vrij constant doortrekken naar de toekomst. Daarbij zal het licht negatieve saldo voorzichtig omslaan naar een nulsaldo of een klein positief saldo. Voor de komende vijf jaar zou je dan uitkomen op een migratiesaldo van +10. Als bandbreedte voor Zuidhorn zou dit betekenen tussen -20 en +10. ”

3. Verwachtingen

Naar verwachting zal de bevolking in de subregio West, waartoe ook Zuidhorn behoort, tot 2020 stabiel blijven en daarna gaan dalen. Waarna vanaf 2030 ook de vergrijzing gaat afnemen. Binnen de marges van de onzekerheid zal een optredende groei vooral in de volledige kernen optreden, zoals Zuidhorn. Op basis van de trend wordt in Zuidhorn, Leek en Tynaarlo nog een vraag naar eengezinskoopwoningen verwacht. Daarnaast ook vraag naar meergezinshuurwoningen. De verwachtingen zijn uitgewerkt in bevolkingsprognoses en prognoses aangaande de huishoudensontwikkeling.

De gemeente Zuidhorn zal bij deze herziening ook bestaande afspraken aangaande Oostergast inbrengen.

Op basis van deze afspraken is er voor Oostergast fase 2D-a in de planningslijst een reservering gedaan van 143 woningen (voor periode tot 2030).

3.2 Overige functies

Binnen het plangebied Oostergast fase 2D-a hoeft, afgezien van een variabel woningaanbod, geen rekening te worden gehouden met overige bebouwde functies. Wel dient rekening te worden gehouden met ruimte voor verkeer, parkeren, groen, speelvoorzieningen en water.

Daarnaast geldt meer specifiek het volgende:

ruimte voor aan-huis-verbonden-beroepen -

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen (als bijvoorbeeld een fysiotherapeut). Deze beroepen worden bij recht onderdeel van de bestemming wonen. Daarbij wordt aangesloten bij het in 2008 ingezette gemeentelijk beleid (*Beleidsregels voor het toestaan van aan huis verbonden beroepen en bedrijven*).

geen ruimte voor bed-and-breakfast -

Voor bed-and-breakfastaccommodaties is in 2009 gemeentelijk beleid vastgesteld (*beleidsnota bed-and-breakfast logies aan huis*). Het beleid geeft een kader waarbinnen met behulp van een toestemming aan de vestiging van een accommodatie kan worden meegewerkt.

Om praktische redenen is gekozen om dit kader niet op te nemen in dit bestemmingsplan. Dit beleid vormt een apart toetsingskader, naast dit bestemmingsplan.

4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

4.1 Stedenbouwkundige hoofdpzet

Voor het plangebied Oostergast is bij de start van de ontwikkeling een integrale ruimtelijke visie ontworpen in de vorm van de *Structuurschets Zuidhorn Oostrand*. Deze wordt fasegewijs uitgewerkt.

Het gebied ten zuiden van Het Noorderlicht is reeds enige jaren gelden gerealiseerd (in de periode tot 2011). Het betreft hier de zogenoemde fase 1 van de woonwijk Oostergast.

Behalve woningbouw is hier door de Zonnehuisgroep-Noord ook een nieuw woonzorgcentrum met appartementen gerealiseerd. Tevens is er een dorpsplein met een aantal maatschappelijke voorzieningen tot stand gebracht.

Recent is gestart met de woningbouw aan de noordzijde van Het Noorderlicht, in de vervolgfase 2 (a). Ook is hier vanaf schooljaar 2015-2016 de nieuwe brede school *Noordster* in gebruik genomen.

Het gebied Oostergast-Fase 1 is aan de noordzijde begrensd door een ontsluitingsweg, Het Noorderlicht, tot 2014 nog onderdeel van de N355, de provinciale weg Leeuwarden-Groningen. Na ingebruikname van de wegomlegging rond Zuidhorn heeft deze weg het karakter van een wijkontsluitingsweg gekregen.

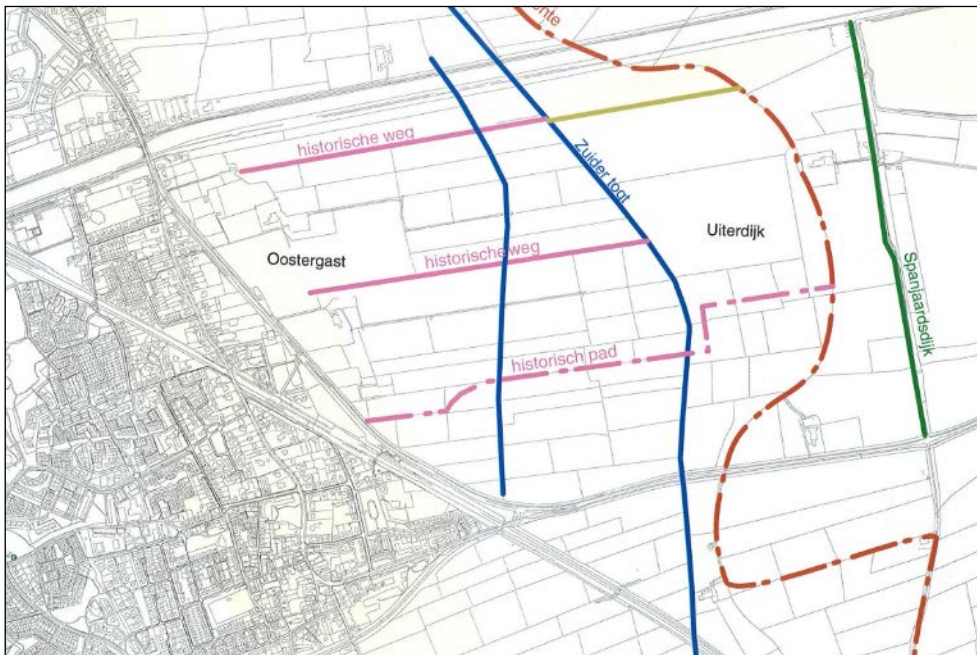
Met de eerstelijnsbebouwing aan deze weg, die aanvankelijk niet gebouwd kon worden vanwege de geluidsnormering van de N355, is inmiddels eveneens een start gemaakt. Thans volgt de vervolgentwikkeling aan de noordzijde van de huidige woningbouw.

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor fase 2D-a kunnen niet los worden gezien van de algehele visie die aan het ruimtelijk ontwerp ten grondslag ligt. Reeds bij de start van het ontwerp zijn de hoofdlijnen daarvoor in de *Structuurschets Zuidhorn-Oostrand* opgenomen. De gemeenteraad van Zuidhorn stelde deze bij besluit van 13 maart 2006 vast.

Als uitgangspunten zijn gehanteerd:

- de landschappelijke kenmerken, zoals de ligging van sloten en kavels, worden als basis gebruikt voor de nieuwe wijk;
- binnen de Oostergast worden doorzichten op het open landschap vrijgehouden;
- de lijn van de historische Oostergast, met de voormalige reeks boerderijen, wordt als drager van de wijk gebruikt;
- de lijnen in het bestaande landschap vormen de basis voor de ligging van de ontsluiting;
- de groenstructuur van het dorp wordt via een onderdoorgang van het spoor in de nieuwe wijk doorgezet;
- de woonwijk krijgt een 'adres' aan het Van Starckenborghkanaal en richting de N355;
- de nieuwe route van de N355 (Rijksstraatweg) volgt de historische Zuidhorner Zuidertocht.

In figuur 5 zijn de historische landschapslijnen weergegeven. De rode stippellijn is, voor de goede orde, een oude gemeentegrens.



Figuur 5. Historische landschapslijnen in plangebied Oostergast

De structuurschets Zuidhorn-Oostrand vormt de basis voor de totale ontwikkeling, hoewel deze in de loop der jaren op onderdelen is bijgesteld. Uitgangspunten voor het nieuwe ontwerp zijn:

Groen en water:

- Een groenzone wordt dwars door de hele woonwijk voorzien. Deze is al aanwezig in het zuidelijk deel van Oostergast en krijgt in het noordelijk deel een vervolg.
- Groene hofjes komen binnen de diverse woonbuurten.

Verkeer:

- Het Noorderlicht is na gereedkoming van de wegomlegging van de N355 een wijkontsluitingsweg richting het station enerzijds en richting het externe wegennet anderzijds.
- Voor het overige hebben de hoofdstraten in de woonwijk een noord-zuidoriëntatie, waarmee ze een parallelle structuur vormen met de oorspronkelijke gastenstructuur van Zuidhorn.
- De woonstraten lopen over het algemeen oost-west.
- In het verlengde van de dorpsweide loopt aan de zuidzijde van Zuidhorn een langzaamverkeersroute richting het centrum van Zuidhorn.

Woningbouw:

- Variatie is een belangrijk thema in de realisering van woningtypen. Inzet is daarnaast om op het niveau van hofjes samenhang te bereiken en per straat naar variatie te streven. De hofjes komen overigens zelf in bescheiden mate voor en wel aan de zuidwestzijde en noordoostzijde van het plangebied.

- Richting het buitengebied worden de woningen met de voorzijde georiënteerd en krijgen de woningen daarmee een 'adres' in de richting van het open landschap.

De stedenbouwkundige aspecten (zaken aangaande hoofdvorm hoofd- en bijgebouwen, hoogtes, aantallen aaneen te bouwen e.d.) worden met het bestemmingsplan geregeld. De meer specifieke zaken aangaande detaillering, materiaal- en kleurgebruik en inrichting krijgen hun beslag in het beeldkwaliteitsplan voor het gebied, dat vervolgens in de gemeentelijke welstandsnota wordt opgenomen.

4.2 Stedenbouwkundige uitwerking

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor fase 2D-a zoals met dit bestemmingsplan aan de orde, is de stedenbouwkundige opzet in onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 6. Stedenbouwkundig plan, 16-12-2015, Felixx landscape architects & planners, Rotterdam, met globale begrenzing bestemmingsplangebied fase 2D-a

Bij het stedenbouwkundig plan voor fase 2D-a wordt, net als bij de eerdere deelgebieden, onverminderd vastgehouden aan de realisatie van een groene woonwijk van een hoge kwaliteit met een dorps sfeer en uitstraling.

De stedenbouwkundige opzet van het deelgebied kenmerkt zich door:

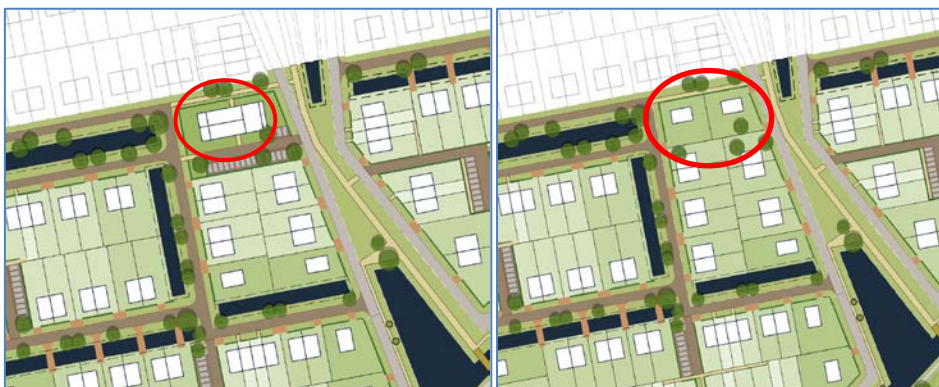
- Variatie in bebouwing, zowel in hoofdvorm en situering, als in uitvoering;
- Bebouwing die verder qua vorm en kleur aansluit bij de architectuur van het oude dorp, zonder historiserend te zijn.
- Relatief smalle woonstraten met brede groene bermen waarop ook gewandeld, gefietst en gespeeld kan worden.

- Parkeerplaatsen door toepassing van grasstenen zoveel mogelijk aan het oog onttrekken.
- Goede overgangen tussen woonkavels en openbaar gebied.
- De dorpsweide een vervolg in noordelijke richting geven.

Referenties voor een gevarieerde opzet liggen in zowel in fase 1 als fase 2A van de wijk; deze zijn hieronder weergegeven.



Meer specifiek wordt in het noordelijk deel van fase 2D-a rekening gehouden met een kleinschalig appartementengebouw aan het einde van de zichtas. Mocht daaraan onvoldoende behoefte bestaan, dan kan ook een invulling met grondgebonden woningen worden geboden. Onderstaande situatietekeningen laten beide mogelijkheden zien.



Figuur 7. Plansituatie met appartementen en met grondgebonden woningen

Programmatische invulling

Binnen fase 2D-a is in de voorgestelde opzet plaats voor 143 woningen:

Gebieden:	Aantallen woningen naar type
Deelgebied West	
- Vrijstaande woningen	10
- 2-onder-1kap	52
- Rijwoningen	15
- Appartementen	9
Totaal:	86
Deelgebied Oost	
- Vrijstaande woningen	14
- 2-onder-1 kap	36
- Rijwoningen	7
Totaal:	57

Als de appartementen worden vervangen door grondgebonden woningen, wordt de totale capaciteit zes woningen lager (de negen appartementen worden dan vervangen door één vrijstaande en één dubbel blokje extra). Het bestemmingsplan biedt daarvoor de ruimte.

Overigens worden ook de aantallen per type ter wille van de flexibiliteit niet met het bestemmingsplan vastgelegd. Gelet op het type van de wijk geldt alleen dat maxima worden gesteld aan de aantallen aaneen te bouwen woningen.

Waterstructuur

De waterstructuur manifesteert zich in de vorm van een brede watergang aan de oostzijde en verder in de vorm van diverse waterlopen en watergangen rond de centrale dorpsweide. Deze waterlopen maken onderdeel uit van de hele waterstructuur in de fasen ten noorden van Het Noorderlicht.

In de uitvoering wordt voorzien in de aanleg van dammen en duikers, zodat de waterlopen in het gebied gekoppeld worden en kunnen doorstromen. Bij de uitvoering zal nog nader worden bepaald op welke locaties bruggen en dammen worden toegepast. Als onderdeel van de langzaamverkeersroute door de dorpsweide wordt verder voorzien in de aanleg van twee hardhouten voet-/fietsbruggen. Insteek is de realisering van bruggen met een eenvoudige landelijke uitstraling die goed in de wijk passen.

In figuur 8 is de waterstructuur in het plangebied met de aansluitingen op de zuidelijker gelegen fasen weergegeven.



Figuur 8. Waterstructuur

Infrastructuur

In de ontsluiting van het noordelijk deel van de wijk hebben de Nieuwe Gast aan de westzijde en Het Noorderlicht aan de zuidkant een functie als wijkontsluitingsweg.

Daarnaast loopt centraal door het gebied een noord-zuid lopende buurtontsluitingsweg die rond de dorpsweide loopt. Daarop sluiten de woonstraten aan die overwegend oost-west lopen en de woonbuurten ontsluiten. Zie ook figuur 10.

In de uitvoering wordt voorzien in een bestrating met gebakken klinkers voor de Nieuwe Gast en de woonstraten. Het parkeren in de grasbermen van de wegen wordt, net als de bestaande delen, uitgevoerd in grasstenen. Vergelijk ook figuur 9 in het recent ontwikkelde deel van Oostergast.



Figuur 9. Voorbeeld-uitvoering openbare ruimte Oostergast- Fase 2A,2B,2C



Figuur 10. Verkeersstructuur

Groenstructuur

De groenstructuur krijgt in dit plandeel zijn voortzetting in de vorm van de centrale groene dorpsweide. Daarop sluiten groenzones aan met langzaamverkeersroute daarin. De groenstructuur met de mogelijkheden voor de invulling is opgenomen in figuur 12.



Figuur 11. Voorbeeld-uitvoering openbare ruimte Oostergast- Fase 1

In de uitvoering wordt rekening gehouden met een nadere invulling van het groen: dichte bomen van de eerste grootte langs de Nieuwe Gast, en langs de woonstraten voor bomen in de tweede grootte. Dit vindt aan een zijde van de woonstraten plaats, zodat aan de andere zijde ruimte is voor de aanleg van ondergrondse kabels en leidingen. Referenties voor de groenstructuur zijn te vinden in de reeds gerealiseerde groenvoorzieningen van de eerste fasen van Oostergast. Vergelijk ook afbeelding 11.



Figuur 12. Groenstructuur

Parkeren

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de noodzakelijke parkeervoorzieningen bij de woningen.

Daarbij is gelet op het beoogde woonmilieu uitgegaan van een parkeerbehoefte van 2-2,3 parkeerplaatsen per woning. Uitgangspunt is om deze parkeerbehoefte bij de vrijstaande en halfvrijstaande woningen op eigen terrein een plaats te kunnen bieden. Daar waar rijenbouw wordt voorzien, zal dit niet volledig mogelijk zijn. Wel is er bij hoekwoningen ruimte voor parkeren naast de woning, maar verder wordt met name voor de tussenwoningen voorzien in de aanleg van zogenaamde 'parkeerkoffers', locaties waar een clustering van parkeren kan plaatsvinden. Vanuit ruimtelijke redenen is zo'n clustering het meest passend.

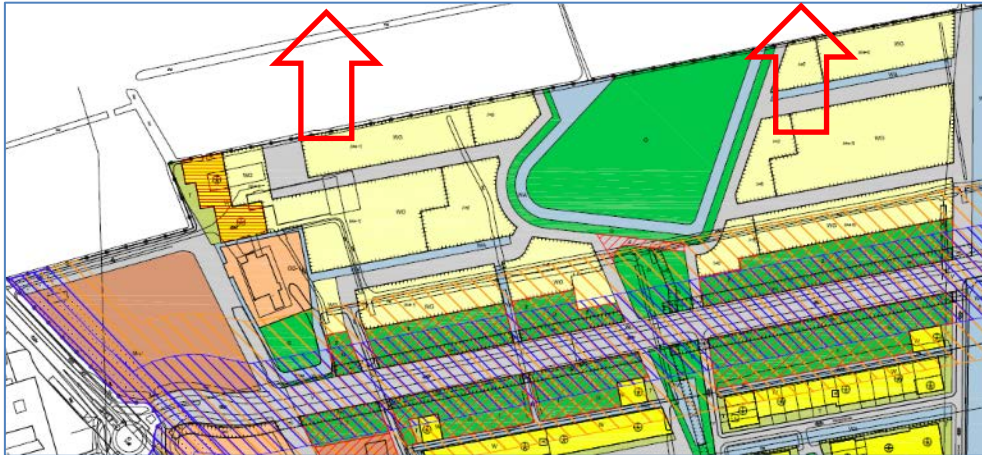
4.3 Afstemming omgeving

Het plangebied maakt onderdeel uit van de grotere ontwikkeling Oostergast. Daarvoor zijn of worden aparte plannen gemaakt. Enkele fragmenten maken duidelijk wat de onderlinge relaties zijn.

Plangebied Oostergast fase 1 en plandelen 2A, 2B en 2C

Voor zowel de al eerder gerealiseerde delen aan de zuidzijde van Het Noorderlicht, als de in aanbouw zijnde plandelen daar ten noorden van is in 2012 het bestemmingsplan Oostergast, Fase 1 en plandelen 2A, 2B en 2C vastgesteld.

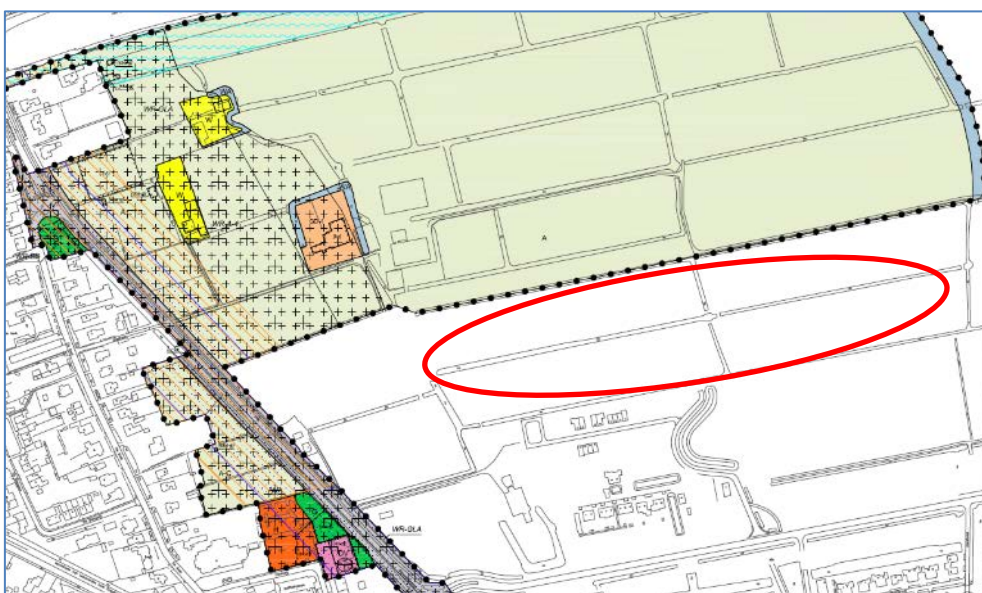
Onderstaande fragment laat zien dat voor de ontworpen woonbestemmingen een globale bestemmingsregeling is aangehouden (bestemming Woongebied = lichtgeel in de figuur). Op die methodiek is met dit nieuwe plan aangesloten.



Figuur 13. Fragment bestemmingsplan Oostergast, Fase 1 en plandelen 2A, 2B en 2C (2012) met vervolgonwikkeling bestemmingsplan Oostergast, fase 2D-a.

Plandeel Bestemmingsplan Zuidhorn-Sebastopol

Een nieuw bestemmingsplan is gemaakt voor de gronden ten noorden van het plangebied. Dit bestemmingsplan, vastgesteld door de gemeenteraad van Zuidhorn op 12 oktober 2015, voorziet in een agrarische bestemming voor de onbebouwde gronden met een bestemming Gemengd voor een agrarisch bedrijf en in een woonbestemming voor de verspreide panden aan de noordzijde. Het agrarisch bedrijf blijft nog tot en met 2017 in functie. Verder gelden enkele dubbelbestemmingen vanuit oogpunt van cultuurhistorie. Figuur 14 bevat een fragment.



Figuur 14. Fragment bestemmingsplan Zuidhorn-Sebastopol (2015) met globale ligging bestemmingsplan Oostergast fase 2D-a daar ten zuiden van.

5 TOETSING AAN BELEIDSKADER

In de voorgaande hoofdstukken is de aanwezige situatie in het plangebied en het gewenste programma beschreven en zijn de uitgangspunten voor het te voeren beleid gegeven. Deze worden hieronder getoetst aan de aanwezige beleidskaders.

5.1 Rijks- en provinciaal beleid

In de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR, 2012) staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Binnen het plangebied zijn geen directe rijksbelangen aan de orde.

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.

Naast het POP heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 de beschikking over een vastgestelde *Omgevingsverordening*. De omgevingsverordening is nauw verbonden met het nieuwe POP. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid. Voor de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De Omgevingsverordening is één van die instrumenten. De regels uit de Omgevingsverordening sluiten nauw aan bij het POP. De verordening kan dan ook niet gelezen worden zonder raadpleging daarvan: het POP geeft de artikelen van de Omgevingsverordening hun betekenis en reikwijdte.

De Verordening geeft zogenaamde instructienormen ten aanzien van de regels in bestemmingsplannen. Daarbij hebben de gemeenten vervolgens beleidsvrijheid ten aanzien van het stellen van planregels in bestemmingsplannen. Wel dient daarbij het provinciale belang in acht te worden genomen.

Naast algemene bepalingen stelt de omgevingsverordening onder andere bijzondere voorwaarden aan:

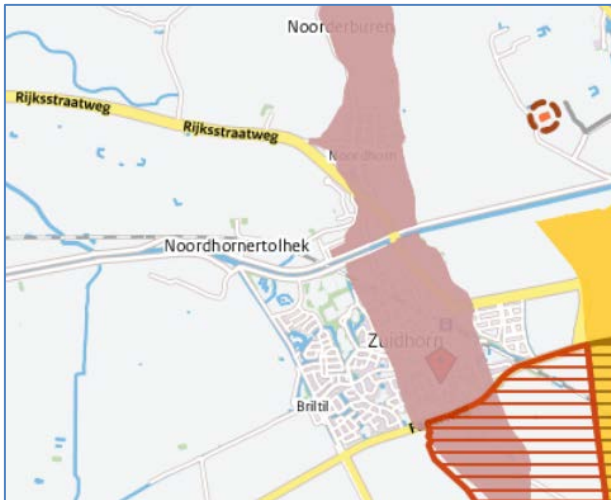
- woningbouw in bestemmingsplannen;
- bestemmingsplannen voor het buitengebied;
- de ecologische hoofdstructuur;
- bestemmingsplannen met kenmerkende landschapselementen, zoals de houtsingelstructuur in het Zuidelijk Westerkwartier.

Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat in het POP centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving. Inzet van het POP is om deze kwaliteit te versterken door enerzijds efficiënt ruimtegebruik en anderzijds door in plannen rekening te houden met aspecten als water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie. De Omgevingsverordening kent verder als beleid om kenmerkende landschapswaarden te beschermen. Deze zijn op kaart (6a) weergegeven.

Daaruit blijkt de ligging van Noordhorn en Zuidhorn op een glaciële rug in het landschap. Zie ook figuur 15.

De glaciële rug ligt ter plaatse van de oorspronkelijke kernbebouwing. Deze ligt slechts over een zeer beperkt deel van het plangebied (westzijde). Niettemin

voorziet dit bestemmingsplan in een beschermende regeling voor zover het gronden betreft die deze aanduiding hebben.



Figuur 15. Fragment kaart 6a Landschapswaarden Omgevingsverordening (bruin = glaciële rug; geel: inversierug; gestreept: landschap met herkenbare op strekkende verkaveling)

In het provinciale beleid wordt verder ruimte geboden voor opwaardering van het Van Starckenborghkanaal en verbetering van de verkeersstructuur rond het dorp, maar deze zaken hebben geen direct gevolg voor dit bestemmingsplan.

De Omgevingsverordening is voor een aantal hoofdzaken in 2011, 2013 en 2014 op onderdelen partieel gewijzigd.

In 2015 is een nieuwe *Omgevingsvisie Groningen 2016-2020* in voorbereiding genomen. Het ontwerp daarvan is najaar 2015 uitgebracht. De Omgevingsvisie bevat de lange termijnvisie over milieu, verkeer en vervoer, ruimte en water en wordt de opvolger van het Provinciaal Omgevingsplan.

Tevens is er een nieuwe *Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016*, gemaakt. Daarvan is eveneens op 3 november 2015 een ontwerp is uitgebracht. Na een overleg- en inspraakprocedure is de inzet om de Omgevingsverordening vóór de zomer 2016 ter vaststelling van Provinciale Staten aan te bieden.

Voor zover aan de orde wil de gemeente Zuidhorn met dit bestemmingsplan voor-sorteren op het nieuwe beleid.

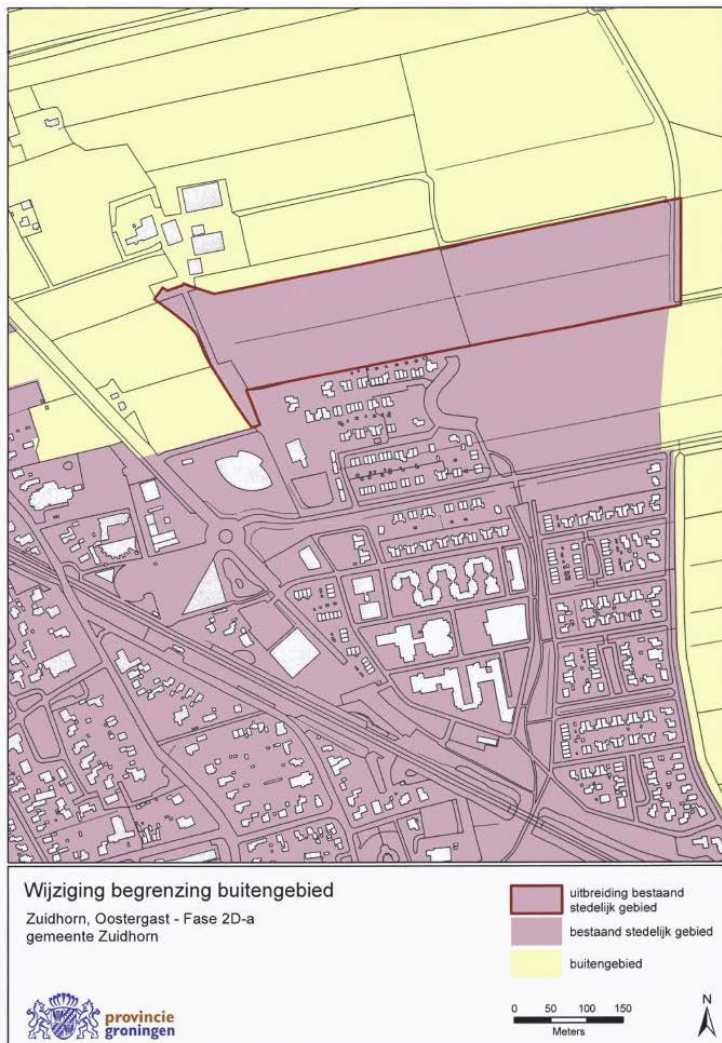
Belangrijke punten in het provinciale beleid, relevant voor dit bestemmingsplan, zijn volgens de nieuwe Omgevingsvisie de volgende.

- blijvende zorg voor ruimtelijke kwaliteit;
- bundeling van verstedelijking in daartoe aangewezen stedelijke gebieden;
- regeling over uitbreiding, functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied;
- nieuw woningbouw regionaal afstemmen;
- bescherming van kwetsbare functies vanuit oogpunt van externe veiligheid;

- voor bos- en natuurgebieden alsmede voor bijzondere landschapselementen inzetten op beschermende regelingen.

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 “bestand bebouwd gebied” aan te wijzen.

Het voorliggende plangebied is vanwege het huidige agrarische gebruik nog tot het buitengebied gerekend. Voor de voorgenomen planontwikkeling heeft de gemeente Zuidhorn inmiddels een wijziging van de begrenzing van het buitengebied aangevraagd. Deze procedure wordt parallel met de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan gevoerd. De provincie heeft op 6 juni 2016 besloten de grens van het buitengebied te wijzigen conform de in figuur 16 aangegeven situatie.



Figuur 16. Wijziging begrenzing buitengebied

De voorgenomen ontwikkeling vloeit voort uit de al eerder vastgestelde structuurschets voor de totale ooststrand van het dorp en is ook als zodanig opgenomen in de *Structuurvisie Zuidhorn 2030* en de *Regionale Woonvisie Westerkwartier*. Zie verder paragraaf 5.2. van dit hoofdstuk.

Conclusies beleidskader Rijk en provincie

Toetsing aan het beleidskader van Rijk en provincie geeft aan dat de woningbouw in dit plangebied wordt ingepast binnen de regionale afspraken. In hoofdstuk 3 is daarop ingegaan. Wel zal parallel aan dit bestemmingsplan bij de provincie een wijziging van de begrenzing bestaand bebouwd gebied worden gevraagd.

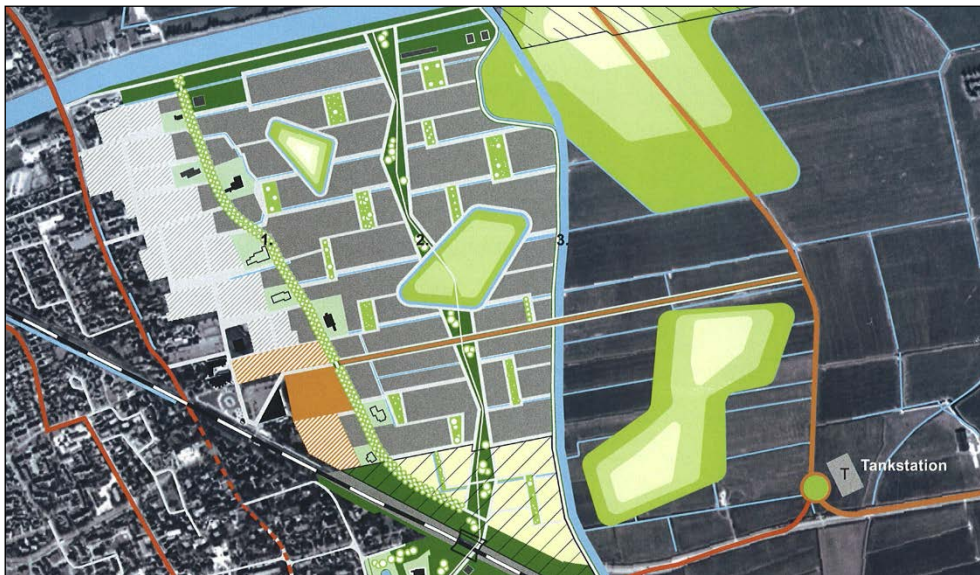
Daarnaast moet vanuit het provinciaal beleid rekening worden gehouden met de kenmerkende landschapsstructuur en meer specifiek met de ligging op de glaciale rug. In hoofdstuk 4 is te lezen hoe hiermee in het stedenbouwkundig ontwerp is omgegaan.

5.2 Gemeentelijk beleid

Structuurschets Zuidhorn Oostrand

Aan de basis van de ontwikkeling van het plangebied Oostergast ligt feitelijk de *Structuurschets Zuidhorn-Oostrand*. Deze stelde de gemeenteraad van Zuidhorn vast bij besluit van 13 maart 2006. In de Structuurschets werd in het licht van de periode van totstandkoming uitgegaan van een voorspoedige uitbreiding tot aan het Van Starckenborghkanaal. Navolgende figuur 15 geeft daarvan een beeld. Inmiddels is in het licht van de woningmarkt tot een veel getemporeerdere ontwikkeling besloten.

In de jaren erna is bij de planuitwerking ook op enkele onderdelen tot bijstelling van de planuitgangspunten overgegaan. Niettemin is de grondgedachte voor de uitbreiding op de locatie Oostergast in tact gebleven.



Figuur 17. Structuurschets Oostrand Zuidhorn (2006)

Regionale woonvisie Westerkwartier (2014)

Voor de regio Westerkwartier is eind 2014 een regionale woonvisie *Ruimte om te wonen; Woonvisie Westerkwartier 2015-2020* in ontwerp gereedgekomen. De gemeenteraad van Zuidhorn heeft deze op 9 maart 2015 vastgesteld. Ook door de andere gemeenteraden in het Westerkwartier is tot vaststelling overgegaan zodat er een gemeenschappelijk regionaal woonbeleid voor het Westerkwartier ligt.

In de Woonvisie (en het woningmarktonderzoek dat eraan ten grondslag ligt) is een raming voor de woningbehoefte opgesteld, zowel voor de kortere termijn (2015-2020) als voor de langere termijn (2021-2025). Voor de beoogde woningbouw wordt gewerkt met zogenaamde 'bandbreedtes', dit om te kunnen inspelen op zich voordoende ontwikkelingen en onderling ook wisselingen te kunnen aanbrengen.

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd op goede wijze in te spelen op het gewenste programma voor de gemeente Zuidhorn en het plangebied Oostergast (2D-a) in het bijzonder. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3.

De visie die centraal staat is: *ruimte om te wonen*. Daarin ligt niet alleen besloten dat het Westerkwartier fysiek de ruimte biedt, maar ook de mogelijkheid om woonwensen waar te maken en ruimte voor bewoners om initiatief te nemen. Om dit te kunnen bieden zijn vier speerpunten opgesteld.

Deze zijn als volgt:

- de woning op de juiste plek,
- wonen betaalbaar houden,
- ook met een zorgvraag veilig en comfortabel wonen
- en bewoners nemen initiatief.

Deze worden hieronder kort toegelicht.

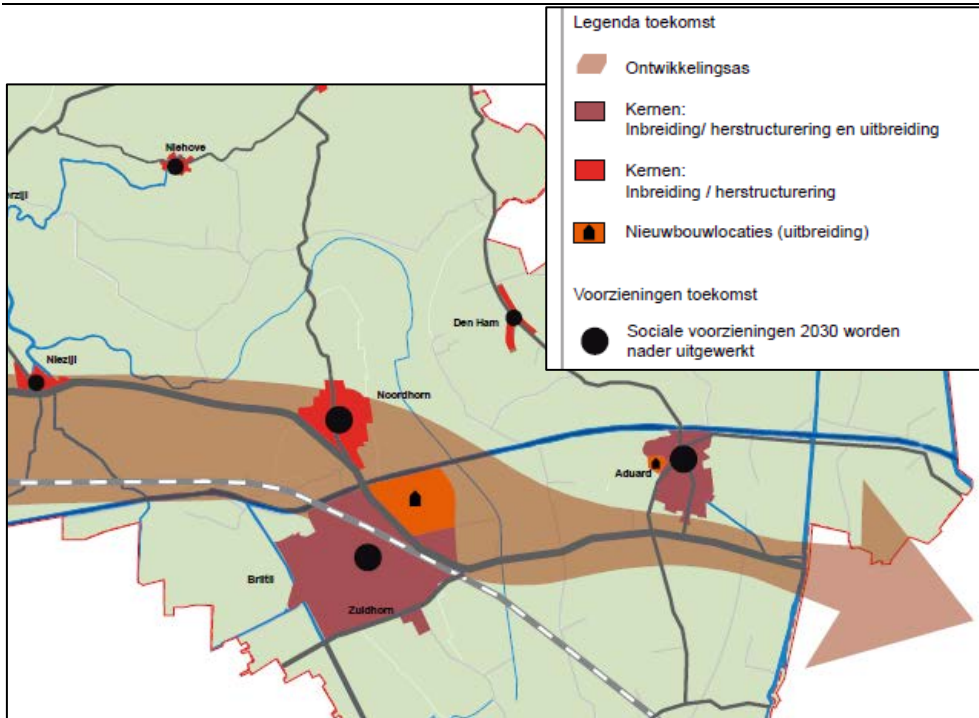
Woonwensen

Wat betreft de woonwensen geeft de Regionale Woonvisie aan dat er ruimte moet zijn om in alle dorpen de woonwensen zoveel mogelijk te vervullen, waar mogelijk in de bestaande woningvoorraad. Als woonwensen binnen de bestaande omgeving niet in te vullen zijn, is nieuwbouw nodig. Het gaat hierbij in de meeste gevallen niet om grote projecten, maar om maatwerk. Binnen het regionaal woonbeleid geldt daarvoor een uitzondering voor Leek en Zuidhorn, waar wél sprake is van (relatief) grote woningbouwprojecten. Het plangebied Oostergast is dat binnen de gemeente Zuidhorn.

Bij maatwerk gaat het vooral om particulier opdrachtgeverschap en incidenteel vervanging van gezinswoningen voor (een kleiner aantal) seniorenwoningen. Daarnaast moet het betaalbaar zijn voor alle inkomensgroepen. Het beslag van de woonlasten op het totale budget moet acceptabel zijn. De woonvisie constateert dat over de hele periode 2014-2025 plancapaciteit en vraag op elkaar aansluiten.

Structuurvisie Zuidhorn-2030

In de *Structuurvisie Zuidhorn* (INBO, juni 2011) is het belang van een verdere doorontwikkeling van de wijk Oostergast voor de periode tussen 2010-2030 aangegeven. Daarmee kan tevens de bovenlokale voorzieningenfunctie van Zuidhorn worden versterkt. In de figuur "Wonen-2030" is hiervoor indicatief het gebied tot aan het kanaal gereserveerd.



Figuur 18. Fragment Structuurvisie Zuidhorn 2030, kaart Wonen-2030

Toekomstvisie Zuidhorn 2030

Een visie voor de langere termijn is opgenomen in de *Toekomstvisie Zuidhorn (2030)*. Investeren in een duurzame mobiliteit vormt een belangrijk thema om een snelle en milieuvriendelijke bereikbaarheid van de regio te waarborgen. In de visie wordt op basis van de regionale woningbouwafspraken een verdere ontwikkeling van het plan Oostergast voorzien. Wel wordt aangegeven dat rond 2020 bekeken zal worden welk programma wenselijk is vanwege krimp en vergrijzing. De structuurvisie bevat voor het overige geen concrete richtlijnen voor dit plangebied.

Welstandsnota gemeente Zuidhorn (2012)

Het welstandsbeleid van de gemeenten Zuidhorn is opgenomen in de Welstandsnota Zuidhorn, die de gemeenteraad in 2012 vaststelde.

Daarin zijn gebiedsgerichte criteria gegeven die bij toepassing van verzoeken om omgevingsvergunningen worden ingezet.

Voor het plangebied wordt in relatie tot het stedenbouwkundig plan een beeldkwaliteitsplan met specifieke welstandscriteria opgesteld, die als partiele aanvulling op de welstandsnota zullen worden vastgesteld.

Huidige bestemmingsplannen

De huidige planologische regeling voor het plangebied is – tot het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan - voor een belangrijk deel opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1997 (door de gemeenteraad van Zuidhorn vastgesteld bij besluit van 17 maart 1997)). In dat plan was nog sprake van een agrarische bestemming voor de betreffende gronden, een bestemming die was afgestemd op het aanwezige gebruik.

Conclusies beleidskader regio en gemeente

Toetsing aan het beleid vanuit de regio geeft aan dat binnen het regionale woonbeleid rekening is gehouden met deze vervolgonwikkeling van de Oostergast.

De voorgenomen ontwikkeling vloeit voort uit de al eerder vastgestelde structuurschets voor de totale oostrand van het dorp; dit bestemmingsplan vormt daarvan een gedeeltelijke uitwerking. Verder is met de ontwikkeling ook rekening gehouden in de *Structuurvisie Zuidhorn 2030* en de *Regionale Woonvisie Westerkwartier*.

Ook in het kader van de woonbeleid voor Groningen-Assen is de woningbouw in Zuidhorn afgewogen binnen de totale regionale behoefte. Daarin zijn afspraken gemaakt over de regionaal overeengekomen taakstelling voor woningbouw en de verdeling daarvan over de gemeenten/kernen in de regio.

De woningbouw in Zuidhorn wordt opgevangen op zowel een aantal inbreidings- en herstructureringslocaties in de dorpskern zelf, als op de locatie Oostergast. Daarbij is tevens de relatie met het aanbod aan vergelijkbare locaties in de regio afgewogen. Bij de concretisering door middel van de woonbestemmingen in dit bestemmingsplan wordt afstemming gelegd op de beschikbare (en regionaal afgestemde) nieuwbouwruiimte; deze nieuwbouwruiimte is over de gemeente als geheel leidend bij de planontwikkeling. De woonbestemmingen zelf kennen een zekere mate van flexibiliteit om goed te kunnen inspelen op ontwikkelingen op de woningmarkt. Wel beweegt de invulling zich binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals eerder in hoofdstuk 4 zijn verwoord.

6 OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moeten 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.

6.1 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.

6.1.1 Gebiedsbescherming

* *Toetsingskader en beleid*

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

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het plangebied kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere status.

De dichtstbijzijnde EHS-gebieden liggen rond het Reitdiep, aan de westzijde van Zuidhorn (> 3 km). Op afstand liggen verder ten oosten van het Aduarderdiep, en ook ten zuidwesten van Aduard, gebieden die horen tot de EHS (beheersgebieden, > 700 m). 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.

6.1.2 Soortbescherming

* *Toetsingskader en beleid*

Ten aanzien van de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (2002) in een bescherming voorzien van dieren- en plantensoorten. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Een groot aantal van nature in Nederland thuishorende beschermde planten en dieren wordt met de wet beschermd. Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde dieren en planten verbieden.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Ten behoeve van de planontwikkeling is ecologisch onderzoek verricht (*Quickscan Flora- en faunawet voor nieuwbouw Zuidhorn*, Buro Bakker, adviesburo voor ecologie, Assen, 2016; Bijlage 1).

In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- In het plangebied kunnen enkele algemene vogels tot broeden komen. Alle vogels genieten een zware bescherming in broedseizoen.
- In de sloot ten oosten van het plangebied kan de aanwezigheid van de zwaar beschermde Poelkikker niet op voorhand worden uitgesloten. De sloot van buiten de begrenzing van het wijzigingsgebied.
- De matig zwaar beschermde Kleine modderkruiper kan niet worden uitgesloten in de sloten van het plangebied
- De aanwezigheid van overige beschermde soorten heeft uitsluitend betrekking op soorten met een licht beschermde status.

Gelet op deze mogelijkheid wordt in het ecologisch onderzoek het volgende geadviseerd:

- Aangaande broedvogels: gelet op de bescherming van vogels dienen werkzaamheden als de verwijdering van ruige vegetaties in eerste instantie buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd of in elk geval buiten het broedseizoen te worden opgestart. Het gebied dient voorafgaand aan het broedseizoen onaantrekkelijk voor vogels te worden gemaakt, en – als dat niet mogelijk is – op zorgvuldige wijze gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van nesten.
- De mogelijke aanwezigheid van de Poelkikker in de sloot ten oosten van het plangebied leidt niet tot vervolgstappen, omdat de sloot buiten het plangebied valt.
- Om vast te stellen of er inderdaad een Kleine modderkruiper aanwezig is, moet het plangebied in de daarvoor geschikte periode (april-oktober) op de aanwezigheid hiervan gecontroleerd worden.
- Voor licht beschermde soorten geldt alleen de zorgplicht.

Voor het bestemmingsplan betekent dit dat nog vervolgonderzoek naar de Kleine modderkruiper plaatsvindt. Verder zal bij de uitvoering rekening worden gehouden met start/uitvoering van werkzaamheden buiten het broedseizoen (c.q. ervoor onaantrekkelijk te worden gemaakt). Overigens zal rekening worden gehouden met de noodzakelijke zorgmaatregelen en controle op de mogelijke aanwezigheid van de Poelkikker.

6.2 Cultuurhistorie

* *Toetsingskader en beleid*

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 ruimtelijke plannen.

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

* *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het plangebied ligt ten oosten van De Gast, een historische verbinding. Later is hier de Rijksstraatweg aangelegd, die de oorspronkelijke verbinding vormde van Zuidhorn met zijn omgeving.

In het rapport *Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, deel B Cultuurhistorie*² zijn de cultuurhistorisch bepalende waarden in beeld gebracht. Onderstaand kaartje is een fragment voor het plangebied en omgeving.



Figuur 19. Fragment Cultuurhistorische waardenkaart Westerkwartier (Vestigia Amersfoort, maart 2014)

Van belang zijnde cultuurhistorische aspecten in/nabij het plangebied zijn:

- enkele historische wegen (De Gast/ de Nieuwe Oostergast = bruine lijnen);
- de ontginningsrichtingen (groene lijnen);
- historische watergangen (donkerpaarse lijnen);

Deze elementen krijgen in het bestemmingsplan een beschermende regeling.

Uit de beschrijving van het stedenbouwkundig plan in hoofdstuk 5 komt dit naar voren. Verder is uit hoofdstuk 2.1. gebleken dat een gering deel van de gronden in het westelijk plandeel ter plaatse van de cultuurhistorisch waardevolle glaciële rug ligt. Bescherming vindt plaats door middel van een dubbelbestemming Waarde – Glaciële rug; zie voor een toelichting op de bestemming ook hoofdstuk 7.

²) Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, deel B Cultuurhistorie, rapportnummer V1019b, definitief, Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie, Amersfoort 10-03-2014

Gelet op het bovenstaande kan worden vastgesteld dat vanuit het thema 'cultuurhistorie' het bestemmingsplan passend is.

6.3 Archeologie

* *Toetsingskader en beleid*

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

De archeologische waarden zijn in eerste instantie in beeld gebracht op de AMK (*Archeologische monumentenkaart* in de provincie Groningen, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001). Daarnaast hebben de gemeenten in het Westerkwartier een nieuw archeologiebeleid vastgesteld. Gezamenlijk is een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (*Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Vestigia, Amersfoort*, 10-03-2014, def).

Op grond van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn voor de regio Westerkwartier een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

De archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente laat zien dat het plangebied ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. De archeologisch waardevolle gebieden liggen meer westelijk van het plangebied.



Figuur 20. Fragment Archeologische verwachtingskaart Westerkwartier (Vestigia Amersfoort, december 2012) (groen= lage verwachting (waarde archeologie 6); bruin: middelhoge tot hoge verwachtingswaarde (waarde archeologie 5).

Het blijkt dat voor de gronden met een lage verwachtingswaarde, zoals die in het plangebied voorkomen, er bij een oppervlakte van 5000 m² sprake is van een vergunningsplicht bij een diepte van 50 cm en meer. Deze lage verwachting sluit aan bij een inventariserend booronderzoek dat enige jaren geleden voor de algehele planontwikkeling is gehouden ³⁾. In dit onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen en zijn de gebieden vrijgegeven voor woningbouw.

6.4 Water

* *Toetsingskader en beleid*

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst *Waterbeleid in de 21^e eeuw*, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn de kwaliteitsaspecten van belang.

Wat betreft het wettelijk kader het volgende.

Waterschappen hebben op grond van de Waterwet (2009) een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer, zowel aangaande de waterkwantiteit als de waterkwaliteit.

Wat betreft het beleidskader bevat het *POP Groningen 2009-2013* het actuele provinciale beleidskader met een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de functies zijn kwaliteitsnormen vastgesteld. Op de functiekaart 'water' heeft het gebied rond Zuidhorn de gebruiksfunctie 'landbouw'. Deze typeering is gebaseerd op de aanwezige situatie.

Het waterschap Noorderzijlvest (beherend waterschap in het plangebied) heeft zijn beleid uiteengezet in de *Beleidsnotitie Water en Ruimte* (2013), terwijl verder van belang is het *Waterbeheerprogramma 2016-2021* dat met ingang van 1 januari 2016 door het waterschap Noorderzijlvest als beleidskader wordt gehanteerd.

Volgens de *Kaderrichtlijn Water* (KRW) moet er gebruik worden gemaakt van inrichtingsmaatregelen die zo min mogelijk afbreuk doen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater (slibfilters, infiltratiebermen, olieafscidders).

* *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Toetsing van het bestemmingsplan aan het waterbeleid is onder te verdelen in de thema's waterkwantiteit en waterkwaliteit.

Waterkwantiteit:

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten. Algemeen is bij toename van het verhard oppervlak compensatie nodig in de vorm van waterberging.

³⁾ Inventariserend archeologisch veldonderzoek Oostrand Zuidhorn (2006); Grontmij, Assen.

Het Waterschap Noorderzijlvest hanteert daarvoor normen, opgenomen in de *Beleidsnotitie Water en ruimte (2013)*.

Het waterschap Noorderzijlvest hanteert als richtlijn dat bij een toename van het verhard/bebouwd oppervlak van meer dan 750 m² in bebouwd gebied er compenserende maatregelen nodig zijn (bebouwd gebied).

In het buitengebied betreft het situaties van meer dan 2500 m². Als men onder deze norm blijft, is een vrijstelling van toepassing, zij het dat wel voorkomen moet worden dat overlast door het afstromende hemelwater plaatsvindt. Voorts wijst de *Beleidsnotitie Water en Ruimte* op het belang van een bepaalde drooglegging. Een oppervlakte aan te dempen watergangen moet zoveel mogelijk in de vorm van oppervlaktewater gecompenseerd te worden.

Voor het overige mag de compensatie (tevens) gezocht worden in de vorm van wateropvang met vertraagde waterafvoer.

Vertaald naar dit bestemmingsplan geldt het volgende. In het kader van de algehele planontwikkeling voor de Oostergast is als algemeen uitgangspunt gehanteerd, dat 10% van het aandeel nieuw aan te leggen verharding wordt gecompenseerd oppervlaktewater. Gezien de uitgestrektheid van het gebied worden tekorten in de ene fase vereffend met overschotten in de anderen fasen. Met het waterschap Noorderzijlvest is daarover overleg gevoerd; het waterschap heeft aangegeven dat de noodzakelijke watercompensatie voldoende is en gevraagd om de watercompensatie in een vroeg stadium van de realisering uit te voeren, om zodoende wateroverlast in andere plandelen te voorkomen.

De bepalende waterlopen die de waterstructuur in dit plangebied bepalen, worden daarnaast planologisch vastgelegd met een afzonderlijke bestemming Water. In hoofdstuk 5.2. wordt de waterstructuur beschreven.

Waterkwaliteit

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 waterbeleid van de gemeente Zuidhorn.

Vooroverleg en Keur

Voor de uitvoering van werkzaamheden aan wateren zal van tevoren een ontheffing van de Keur van het Waterschap Noorderzijlvest worden aangevraagd. Dit is overigens een zelfstandige regeling die naast het bestemmingsplan staat.

Vooroverleg waterschap Noorderzijlvest

In het kader van het formele overleg is het waterschap betrokken bij dit nieuwe bestemmingsplan. Geconstateerd is dat de uitgangspunten ten aanzien van de wateraspecten correct zijn weergegeven. Zie ook hoofdstuk 9.

6.5 Bodem

* *Toetsingskader en beleid*

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

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*

Binnen het plangebied is in 2013 een bodemonderzoek uitgevoerd ⁴ (Bijlage 2).

Uit het onderzoek komt naar voren, dat de onderzochte locatie geen aanleiding geeft tot uitvoering van nader bodemonderzoek en dat er geen gevaar is voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Alleen ligt aan de uiterste westzijde een puinpad (naar het agrarisch bedrijf), waar – ingeval van verwijdering – nader onderzoek gewenst is. Dit puinpad ligt voor een zeer gering deel in dit plangebied (binnen de verkeersbestemming aan de noordwestzijde). Voor de woningbouw geeft dit geen problemen.

6.6 Geluid

In de voorliggende plansituatie is alleen sprake van geluid vanwege het wegverkeer waarmee rekening moet worden gehouden.

▪ *Toetsingskader en beleid*

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

Bij zoneplichtige wegen is het uitgangspunt om de geluidbelasting binnen de zone op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Ten aanzien van het wegverkeerslawaai wordt allereerst opgemerkt dat voor het hele dorpsgebied een 30 km zoneringsregeling geldt, zodat er geen sprake is van een

⁴) Verkennend (water)bodem- en asbestonderzoek Rijksweg te Zuidhorn, MUG
Ingenieursbureau, Leek, 16-10-2013

formele geluidszonering. Uitgangspunt is ook dat voor de nieuw aan te leggen woonstraten in de uitbreiding een 30 km-u zonering gaat gelden.

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er daarnaast de volgende aandachtspunten.

Rijksstraatweg

De Rijksstraatweg kent buiten de bebouwde kom een maximum-snelheid van 60 km/u. Deze weg zal naar verwachting reeds op korte termijn een functie krijgen als 50 km-weg (aanpassing bebouwde komgrens).

Gelet op de aanwezige intensiteit (circa 1900 mvt/e) is een akoestisch onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening uitgevoerd. Zie bijlage 5.

Gelet op de afstand tot dit plangebied zijn vanuit oogpunt van geluidhinder geen problemen met betrekking tot de uitvoerbaarheid aan de orde. Uit akoestische berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Daarbij is tevens overwogen dat deze weg mettertijd bij de planontwikkeling het karakter van erftoegangsweg zal krijgen. Daarmee vormt deze weg geen toetsingskader meer vanuit de Wet geluidhinder.

Noorderlicht

In het akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Oostergast-2012⁵ is tevens de situatie onderzocht waarbij er geen sprake meer is van een doorgaande provinciale weg door/nabij het plangebied. Het Noorderlicht heeft intussen die functie niet meer.

In het akoestisch onderzoek is geconstateerd, dat voor het gehele plangebied aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overeenkomstig de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Wel geldt hierbij nog dat voor het buiten de bebouwde kom gelegen deel van het Noorderlicht (60 km/u) en de N355 ten noordoosten van het plangebied (80 km/u). Een deel van het plangebied ligt namelijk binnen de onderzoekszone van een van deze wegen.

Uit het akoestische onderzoek (bijlage 5) blijkt dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

N355

Ten aanzien van de N355 wordt opgemerkt dat deze weg een wettelijke zone van 250 m heeft. De meest dichtbij geprojecteerde woningen vallen niet binnen de zone.

Samenvattend kan het volgende worden gesteld.

Op grond van akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het verkeer op de Rijksstraatweg en Het Noorderlicht de voorkeursgrenswaarde van de 48 dB niet wordt overschreden en dat aanvullende procedures in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk zijn.

⁵) Akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan *Oostergast Fase 1 en plandelen 2A, 2B en 2C*, RBOI Rotterdam, oktober 2010.

Met inachtnaam van de maatregelen tot instellen van een 30 km zoneringsvormt het aspect geluidhinder ook voor de woonstraten geen belemmering voor de planuitvoering.

6.7 Luchtkwaliteit

▪ *Toetsingskader en beleid*

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk in het bijzonder de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

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

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan maakt met circa 143 woningen geen woningbouw mogelijk die boven de grens van de regeling “in betekenende mate” bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Overigens blijkt uit de Rapportages Luchtkwaliteit van de Provincie Groningen, dat met uitzondering van de gemeente Groningen er geen sprake is van overschrijding van luchtkwaliteitsnormen in het ommeland. Omdat het voorliggende plan deel uit maakt van een grotere ontwikkeling, is reeds bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Oostergast, Fase 1 en plandelen 2A,2B en 2C onderzocht of er strijdigheden met de wettelijke normstelling aangaande luchtkwaliteit zouden kunnen ontstaan. Uit dit luchtkwaliteitsonderzoek in het kader van de planvorming voor de Oostergast⁶ is gebleken dat de concentraties van verontreinigende stoffen ver onder de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit bleven. Genoemd onderzoek heeft betrekking gehad op wegverkeer, scheepvaart- en spoorverkeer. Ook met de woningbouw in deze vervolgfase is dat het geval.

Gelet hierop vormen de luchtkwaliteitsnormen geen belemmering voor de planuitvoering.

⁶) Luchtkwaliteitsonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan *Oostergast Fase 1 en plandelen 2A, 2B en 2C*, RBOI Rotterdam, oktober 2010 .

6.8 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 basiszoneringslijst 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 woningbouw vindt plaats binnen een woongebied dat in ontwikkeling is. Op korte afstand van het bestemmingsplan staat de nieuwe brede school De Noorderster. Ten opzichte van het terrein van de nieuwe brede school wordt voldaan aan de richtafstand van 30 m uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

Noordelijk van het plangebied ligt aan de Rijksstraatweg 7 een nog functionerend agrarisch bedrijf. Zoals in bestemmingsplan Zuidhorn-Sebastopol van 2015 is aangegeven, wordt op relatief korte termijn (2018) voorzien in bedrijfsbeëindiging. Op dat moment is er geen sprake meer van milieubeperkingen.

Verder is nabij de rotonde in de Rijksstraatweg nog een overdekt zwembad aanwezig. De afstand is circa 200 m en verder. Aan de richtafstand van de VNG (50 m) wordt ruimschoots voldaan.

6.9 Externe veiligheid

▪ *Toetsingskader en beleid*

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's, waarbij wordt gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving.

Daarbij worden twee verschillende normen gehanteerd: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} per jaar als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegevoegd.

Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde.

Nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied, die een toename teweeg brengen van het groepsrisico, moeten worden verantwoord ten opzichte van deze oriënterende waarde. Door deze verantwoordingsplicht zal een bestuurlijke afweging en keuze worden gemaakt waarin de nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen tegen aspecten als risico's, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en economische belangen.

Op risicovolle inrichtingen is het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) van toepassing. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water is van belang het *Besluit externe veiligheid transportroutes*, dat op 11-11-2013 is gepubliceerd. Op basis van dit *Besluit* 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. Het rijk stelt het basisnet vast voor de rijksinfrastructuur. Provincies kunnen een eigen basisnet vastleggen en de Provincie Groningen heeft dan ook gedaan en dat verwerkt in de Omgevingsverordening.

Provinciaal Basisnet Groningen

Op 20 april 2010 heeft de Provincie Groningen een basisnet vastgesteld en opgenomen in de Omgevingsverordening. Op grond van dit beleid geldt dat langs verschillende rijks- en provinciale wegen PR 10⁻⁶-contouren zijn vastgelegd, waarbinnen geen kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast geldt langs deze wegen een zogenaamde plasbrandaandachtszone (PAG): een zone van 30 meter waarin geen objecten mogen worden geprojecteerd waar verminderd zelfredzame personen voorkomen (bijvoorbeeld scholen of verzorgingshuizen).

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart komen binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen met mogelijke gevolgen voor de externe veiligheid voor.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het *Besluit externe veiligheid transportroutes*, dat op 11-11-2013 is gepubliceerd, geeft milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid (in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportroutes. Het besluit bevat de uitwerking van de ruimtelijke component van het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen betreft de hoofdinfrastructuur over water, weg en spoor en heeft alleen betrekking op bulkvervoer van stoffen die bij een ongeval een levensbedreigend effect kunnen hebben op ruime afstand van de infrastructuur.

Op 3 juli 2007 is door GS het beleidskader *Veilig op weg, veiligheid rondom de weg* vastgesteld. Voor de provinciale wegen is het provinciaal basisnet Groningen opgesteld. Dit basisnet heeft voor de extra bescherming van minder zelfredzame personen- betrekking op een 30-meterzone rondom rijks- en spoorwegen. In artikel 4.17a van de provinciale verordening is het Provinciaal Basisnet Groningen opgenomen. Hierin staat aangegeven dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen binnen een zone van deze (spoor)wegen.

Binnen het plangebied bevinden zich geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De doorgaande provinciale weg N355 is opgenomen in het provinciale basisnet. Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze weg (> 200m).

Buisleidingen:

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een gasleiding in beheer van de NV Nederlandse Gasunie (langs tracé van de Rijksstraatweg). Het betreft een 40 bar-leiding. Er is blijkens onderzoek van het Steunpunt Externe Veiligheid (uitgevoerd in het kader van bestemmingsplan *Oostergast fase 1 en plandelen 2a, 2b en 2c*) geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} . De gasleiding heeft geen plaatsgebonden risico-contour, waarbinnen het bouwen van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden tegengegaan. In het kader van het bestemmingsplan is verder een onderzoek uitgevoerd naar de risicocontouren langs de leiding. Deze contouren zijn van dermate beperkte omvang dat ze het plangebied van dit bestemmingsplan niet overlappen. De ligging van deze gasleiding belemmert het bestemmingsplan niet.

Extern veiligheidsonderzoek Omgevingsdienst

De Omgevingsdienst Groningen heeft naar het aspect 'externe veiligheid' een nader onderzoek uitgevoerd, dat in bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen. Daarnaast is voor het Van Starckenborghkanaal een risicoanalyse uitgevoerd. Geconstateerd wordt dat met betrekking tot het vervoer gevaarlijke stoffen over het Van Starckenborghkanaal er een invloedsgebied van 1070 m geldt. Het onderzochte groepsrisico is dermate laag, dat dit niet berekend is.

De situatie in het plangebied overwegende, inclusief de hierna te noemen maatregelen aangaande bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, komt de Omgevingsdienst tot de conclusie, dat het vanuit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is om het bestemmingsplan Oostergast, Fase 2D-a vast te stellen. Gemeentelijk wordt vastgesteld dat het bestemmingsplan uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen ontmoet.

Advisering Veiligheidsregio

Over het aspect van de externe veiligheid is voorts advies gevraagd van de Veiligheidsregio Groningen. De Veiligheidsrisico constateert dat er in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn (N33, Van Starckenborghkanaal, hogedrukaardgastransportleidingen). Het plangebied ligt echter buiten de invloedsgebieden van deze risicobronnen. Voor het bestemmingsplan Oostergast 2D-a is er daarmee geen sprake van externe veiligheidsrisico's en bestaat er geen verantwoording van het groepsrisico.

De Veiligheidsregio heeft het bestemmingsplan daarnaast beoordeeld in het kader van de bestrijdbaarheid (Bijlage 4). Geadviseerd wordt om:

- Het plangebied voorafgaand aan de woningbouw te voorzien van adequate bluswatervoorzieningen.
- In iedere planfase te zorgen voor een goede bereikbaarheid, zoals in het Bouwbesluit voorgeschreven.

De gemeente zal in de verschillende uitvoeringsfasen van het plan hiermee rekening houden. Tevens zal rekening worden gehouden met een goede bereikbaarheid van hulpdiensten. Verder is de tekst aangepast in deze paragraaf aan het actuele beleid aangepast.

6.10 Milieu (algemeen)

▪ *Toetsingskader en beleid*

Plan- en projectmer

In de Wet milieubeheer wordt onderscheid gemaakt tussen een MER voor een plan en MER voor een besluit. In de praktijk wordt dit wel planMER c.q. projectMER genoemd. Sinds de wijziging van de Wet milieubeheer per 1 juli 2010 zijn de verschillen tussen plan- en projectMER minimaal geworden.

Het komt erop neer dat een planMER zich richt op strategische hoofdlijnen in plannen (zoals een bestemmingsplan) en een projectMER op concrete uitvoeringsmaatregelen.

M.e.r.(beoordelings)plichtige activiteiten

In de m.e.r.-regelgeving wordt voorts verschil gemaakt tussen activiteiten, waarvoor altijd een MER moet worden gemaakt (m.e.r.-plichtige activiteiten) en activiteiten, waarvan aan de hand van bepaalde criteria nader moet worden beoordeeld of een MER opgesteld moet worden (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten). M.e.r.-plichtige activiteiten worden benoemd in de zogenaamde C-lijst van het *Besluit milieueffectrapportage* (Besluit mer). M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten worden benoemd in de zogeheten D-lijst.

In deze beide lijsten worden concrete activiteiten opgesomd, die vanwege aard, omvang of omgeving m.e.r.-plichtig dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

De genoemde activiteiten zijn in principe alleen m.e.r.(beoordelings)plichtig als deze boven bepaalde drempelwaarden uit komen.

In artikel 2 lid 5 van het *Besluit mer* is bepaald dat de drempelwaarden genoemd in de D-lijst indicatief zijn. Dat wil zeggen dat een activiteit, ook al blijft deze onder de drempelwaarde, toch m.e.r. (beoordelings) plichtig kan zijn, gelet op de kenmerken en/of de plaats van het project of gelet op de kenmerken van het potentiële effect, zoals benoemd in bijlage III van de Mer-richtlijn.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In categorie D.11 van het *Besluit mer* wordt de activiteit *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Daarbij moet de activiteit betrekking hebben op een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen.*

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor het beoordelen of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, wordt gekeken naar de volgende omstandigheden:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan de volgende onderwerpen:

1. Een globale beschrijving van de voorgenomen activiteit. Wat is het ruimtebeslag?
2. Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekende werking e.d.?
3. Wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn? Waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Bij de totstandkoming van de hele ontwikkeling voor de ooststrand heeft reeds een integrale afweging van belangen plaatsgehad.

Verder is aan bovenstaande vragen in het kader van de bestemmingsplanprocedure in de voorgaande paragrafen aandacht besteed. Daarbij is in het bijzonder in dit hoofdstuk met omgevingsaspecten ingegaan op de relevante milieu-aspecten. Tevens is aangegeven waar ter bescherming van het milieu eisen worden gesteld in het kader van de milieuwetgeving; dit voor zover daarmee tevens het ruimtelijk beleid wordt ondersteund.

Hieronder volgt een samenvatting, met name vanwege de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Ad 1. Beschrijving van de voorgenomen activiteit

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in woningbouw met maximum van circa 150 woningen en blijft zeer ruim onder de drempelwaarde voor de aanleg van een woonwijk als genoemd in de D-lijst.

De uitbreiding wordt gerealiseerd aan de noordzijde van de woningbouw die thans in ontwikkeling is. Het gebied waarop de uitbreiding betrekking heeft, kent thans nog een agrarisch gebruik. De voorgenomen uitbreiding, inclusief nieuwe infrastructuur en landschapsmaatregelen, heeft een oppervlakte van circa 9,0ha.

Het gaat om het mogelijk maken van een uitbreiding bij een bestaand c.q. in ontwikkeling zijnd woongebied, geprojecteerd aan de noordzijde van het Noorderlicht.

De uitbreiding wordt voorts gekoppeld aan een verbeterde ontsluitingssituatie, die ook overige dorpsbebouwing ten goede komt. Deze is deels al bereikt door de functietoekenning als wijkontsluitingsweg voor Het Noorderlicht, terwijl daarnaast ook aan de westzijde (Rijksstraatweg) verbeteringsmaatregelen worden voorzien.

Verder wordt aan de buitenzijden van het plangebied voorzien in passende, afscherpende landschapsmaatregelen.

Zo is aan de westzijde – langs de Nieuwe Gast – ruimte voor laanbeplanting en is aan de oostzijde in een regelmatige rij van passende bomen (knotwilgen) voorzien. Ook aan de noordzijde wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing met een singel langs een waterloop.

Het ruimtelijk beleid wordt voorts ondersteund door maatregelen in het kader van het milieubeleid.

Ad 2. Verkeersaantrekkende werking en emissies

De woonuitbreiding genereert verkeer. Afwikkeling van het verkeer wordt voorzien via een tweetal wijkontsluitingswegen die op vlotte wijze op het externe wegennet aansluiten. Dat zijn Het Noorderlicht aan de zuidzijde en de Nieuwe Gast aan de westkant. De woonstraten binnen het gebied zullen in hoofdzaak worden gebruikt door bewoners en bezoekers. Uit eerder ingesteld luchtkwaliteitsonderzoek voor de woonwijk Oostergast (zie paragraaf 6.7.) is gebleken dat ruimschoots binnen de luchtkwaliteitsnormering wordt gebleven.

Daarnaast worden maatregelen genomen voor beperking van de maximum snelheden (paragraaf 6.1.), met positieve effecten op de emissie en geluidoverlast.

Ad 3. Afstanden tot gevoelige gebieden

Gevoelige gebieden zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Het Natura2000-gebied Leekstermeergebied, dat het meest dicht bij het plangebied is gelegen, ligt op een zeer aanzienlijke afstand van 8 km. De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is in hoofdstuk 6 aangegeven en is circa 3 km (en tot dichtstbijzijnde beheersgebieden > 700 m).

Gezien de afstand worden er geen significante effecten voor deze gebieden door de voorgenomen ontwikkeling verwacht.

Conclusies voor vormvrije m.e.r.-beoordeling

Geconcludeerd kan worden dat er - gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten - geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

7 JURIDISCHE REGELING

7.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de functies in het plangebied toegelicht en de ontwikkelingen daarbinnen, het programma voor de toekomst en de ruimtelijke uitgangspunten. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze geven aan voor welke doeleinden/functies de gronden zijn bestemd en regelen de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied. Voor de verbeelding zijn de uitgangspunten, zoals in hoofdstuk 5 toegelicht, de basis. Daaraan is toegevoegd de wens om de nieuwe bouwblokken op flexibele wijze te kunnen invullen.

7.2 Opzet in bestemmingen

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de *Wet ruimtelijke ordening* en het *Besluit ruimtelijke ordening*. Daarbij hoort een juridische regeling die is opgezet overeenkomstig de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP, 2012)*. Deze standaard geeft bindende standaarden voor de opbouw van de planregels en de verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan is opgezet conform deze landelijke standaarden.

Naast deze landelijke vereisten, zijn de bestemmingen in het plan inhoudelijk afgestemd op de systematiek die eerder in het aangrenzende bestemmingsplan Oostergast, Fase 1-2A, 2B en 2C is toegepast. Met name voor de woonbestemming betekent dat een ruime bestemmingsinhoud die ruimte biedt voor een zekere flexibele invulling. Wel ligt het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 5) aan de wijze van bestemmen ten grondslag.

7.3 Toelichting op de bestemmingen

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor.

Enkelbestemmingen

Groen

De bestemming Groen komt voor op de dorpsweide, die voor het noordelijk deel doorloopt in het plangebied. De bestemming sluit aan op een gelijklopende bestemming in het bestemmingsplan voor de fase 2A t/m C. Eveneens sluit op dit plan aan de regeling voor een langzaamverkeersverbinding, dwars door deze dorpsweide in noordelijke richting.



Tuin

Aan de voorzijde van de woningen die het lintkarakter van de Nieuwe Gast moeten versterken is de bestemming Tuin toegepast. Daarmee wordt tevens het onbebouwde beeld naar deze oorspronkelijke structuurlijn gewaarborgd. De bestemming Tuin staat geen bebouwing toe; hooguit kan een woning aan de voorzijde worden uitgebouwd met een erker.

Verkeer

Deze bestemming regelt zowel de wijkontsluitingswegen aan de west- en oostzijde als alle woonstraten die het woongebied ontsluiten. In de lijn van het plan voor het eerdere deel van de wijk Oostergast is deze bestemming dan ook voor alle wegen toegepast.

Water

Ook de bestemming Water sluit aan op die van het geldende plan. Deze heeft enerzijds betrekking op de Oostervaart aan de oostzijde van het plangebied en daarnaast op aanwezige c.q. aan te leggen watergangen en waterpartijen.

Woongebied

De in omvang meest ruime bestemming is de bestemming Woongebied. Deze legt de planologische basis voor de verdere woningbouw in dit deel van Oostergast. De bestemming ligt tussen de groen-, water- en verkeersstructuur die de hoofdingdeling van het woongebied bepaalt. Zoals het kaartbeeld laat zien, is daarbinnen met een ruime woonbestemming gewerkt. De bepalende elementen zijn vastgelegd in de planregels en afgestemd op die van het zuidelijk aangrenzende woongebied.

Dit zijn:

- Woningtypen: de wijk kenmerkt zich door vrijstaand en halfvrijstaande woningen. Niettemin is in zekere mate rekening gehouden met woningen in rijen. In het stedenbouwkundig plan zijn daarvoor voorkeurslocaties aangewezen (zie hoofdstuk 4). In de juridische regeling van de bestemming Woongebied zijn deze locaties niet exact vastgelegd, maar wordt wel voorzien in een geclusterde opzet van rijenbouw.
- Er wordt ruimte geboden voor grondgebonden woningen in één tot twee bouwlagen. Het bepalende beeld van een laagbouw-woonwijk wordt daarmee gegarandeerd.
- De situering van de te bouwen woningen is flexibel. Wel zijn in de planregels afstanden opgenomen die ten opzichte van de verkeersbestemming in acht moeten worden genomen. Alleen aan de centrale groene ruimte is een gevellijn aangegeven waarin gebouwd moet worden.
- De ruimtereservering voor een (kleinschalig) woongebouw blijkt uit de aanduiding “gestapeld” op de verbeelding.
- Voor bijgebouwen en erf- en terreinafscheidingen is aangesloten op de reguliere regeling die ook in het eerdere bestemmingsplan Oostergast Fase 1, 2A, 2B en 2C is toegepast.

Binnen de woonbestemming wordt verder ruimte geboden voor aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Dit op basis van een in 2008 vastgestelde beleidsnotitie *Aan huis verbonden beroepen en bedrijven*.

Wonen

De woningen die het beeld gaan vormen langs de Nieuwe Gast zijn geregeld met een afzonderlijke bestemming Wonen.

Volgens het stedenbouwkundig plan gaat het hier om vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen op ruime erven die gericht zijn op de weg. Met de ligging van de bouwvlakken wordt het gewenste beeld vastgelegd.

Verder gelden ook bij deze bestemming de mogelijkheden voor bijgebouwen op grond van het reguliere beleid.

Daarnaast worden, net als bij de vorige woonbestemming genoemd, mogelijkheden geboden voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven.



Dubbelbestemming

Waarde- Glaciale Rug

Ter uitwerking van het beleid uit de Omgevingsverordening Groningen is deze dubbelbestemming opgenomen. De planregels bevatten een regeling die is afgestemd op deze Verordening en diep ploegen, afschuiven, egaliseren en afgraven aan een verbodsbepaling bindt. Overigens heeft deze dubbelbestemming op een beperkt deel van het plangebied betrekking. Zie ook kaartfragment bij de bestemming Wonen. De beperkingen zijn gering omdat het slechts om onbebouwde bestemmingen gaat.

Verder is, in de lijn van de nieuw vast te stellen Omgevingsverordening (zomer 2016), aan de planregels toegevoegd een regeling die het mogelijk maakt dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het hierboven genoemde verbod, mits dit niet leidt tot aantasting van de herkenbaarheid van de glaciale rug.

8 UITVOERBAARHEID

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het conceptbestemmingsplan is gepresenteerd tijdens een informatieavond voor omwonenden en overige belangstellenden (7 maart 2016).

Tijdens deze avond zijn zowel het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitplan, het bestemmingsplan en het inrichtingsplan voor het groene eiland gepresenteerd. De avond is bezocht door meer dan 70 personen. Het was geen formele avond in het kader van inspraak, dus er zijn geen inspraakreacties ontvangen. De plannen zijn overigens over het algemeen positief ontvangen.

Verder is het voorontwerp voorgelegd aan de commissie bouwen en wonen die hierover adviseert. Deze heeft ingestemd met het plan (zie ook hoofdstuk 9).

Tevens is het plan voorgelegd aan de instanties zoals de provincie Groningen en het waterschap Noorderzijlvest in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten zijn in hoofdstuk 9 van deze toelichting verantwoord. Daarna volgt over het ontwerp de formele procedure met terinzagelegging en het kunnen indienen van zienswijzen. Ten slotte volgt de behandeling en vaststelling in de gemeenteraad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 mei 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Daarnaast is een ambtshalve wijziging ingebracht. Aan de westzijde van het plangebied wordt de rooilijn aangepast. Vanwege de ondiepe kavels wordt de rooilijn teruggebracht naar 3,5 meter.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor het plangebied is een grondexploitatie gemaakt om de economische uitvoerbaarheid aan te tonen. Uit de grondexploitatie blijkt dat het plan uitvoerbaar is. De verwachting is dat het plan met een positief resultaat is te realiseren.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Zuidhorn. Met betrokken partijen die de woonwijk willen realiseren, worden financiële afspraken gemaakt.

8.3 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 aan de andere kant is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels over werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van het bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

Voor het plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan omdat voor het gebied tussen gemeente Zuidhorn en betrokken projectontwikkelaars (waaronder Plegt-Vos) privaatrechtelijke overeenkomsten zijn afgesloten in welk kader afspraken over de financiering zijn gemaakt. De gemeente heeft de afspraken met Plegt-Vos in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd (november 2010) en aanvullend in een addendum (oktober 2013).

9 VOOROVERLEG

Ten behoeve van het wettelijk verplichte vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan gestuurd aan de Provincie Groningen, de Omgevingsdienst Groningen, de Veiligheidsregio Groningen, het Waterschap Noorderzijlvest en de Commissie Bouwen en Wonen.

1. Veiligheidsregio Groningen

In het plangebied zijn nog geen bluswatervoorzieningen aanwezig. De Veiligheidsregio adviseert om het plangebied voorafgaande aan de geplande woningbouw te voorzien van adequate bluswatervoorzieningen. Dit in afstemming met Veiligheidsregio Groningen. De handleiding 'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen' (Veiligheidsregio Groningen, juli 2013) geldt hierbij als uitgangspunt.

De Veiligheidsregio adviseert om in elke realisatiefase van het bestemmingsplan te zorgen voor een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten. De handleiding 'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen' (Veiligheidsregio Groningen, juli 2013) geldt hierbij als uitgangspunt.

Reactie gemeente:

Wij zullen zorgen voor adequate bluswatervoorzieningen in de verdere planvorming. Tevens zullen wij zorgen voor een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten.

De paragraaf externe veiligheid moet worden aangepast, want de "Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen" vormt niet langer het beoordelingskader voor externe veiligheid. Het is vervangen door het "Besluit externe veiligheid transportroutes".

Reactie gemeente:

Wij hebben de paragraaf aangepast.

2. Omgevingsdienst Groningen

De Omgevingsdienst Groningen heeft een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan "Oostergast Fase 2D-a". Hiervoor is voor het Van Starkenborghkanaal een risicoanalyse uitgevoerd. De belangrijkste constatering en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico kunnen als volgt worden samengevat.

Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Van Starkenborghkanaal geldt een invloedsgebied van 1070 meter. Een groepsrisico wordt niet berekend.

Alles overwegende, waaronder het advies van de Veiligheidsregio Groningen, wordt geconcludeerd dat vanuit oogpunt van externe veiligheid het verantwoord is om het bestemmingsplan "Oostergast Fase 2D-a" vast te stellen. Het restrisico is in dit kader aanvaardbaar.

Reactie gemeente:

Wij hebben de paragraaf externe veiligheid aangevuld met het advies.

3. Provincie Groningen

Er zijn geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Wij hebben de reactie ter kennisgeving aangenomen.

4. Waterschap Noorderzijlvest

De uitgangspunten ten aanzien van de wateraspecten, zoals verwoord in paragraaf 6.4, zijn correct. Er spelen geen bijzonderheden of extra opgaven naast het genoemde in de waterparagraaf. Eén kleine tekstuele correctie: het Waterbeheerplan 2010-2015 is per 1 januari 2016 vervangen door het Waterbeheerprogramma 2016-2021.

Qua uitwerking van water gerelateerde zaken binnen het plan gaan wij ervan uit dat de Beleidsnotitie Water en Ruimte leidend is. Vanzelfsprekend willen wij daarin adviseren. Verdere detaillering van watergangen, kunstwerken en beheer- en onderhoudsaspecten komen in het traject van de benodigde Watervergunning aan de orde.

Reactie gemeente:

De toelichting is aangepast conform het advies.

5. Commissie Bouwen en Wonen

Er zijn geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Wij hebben de reactie ter kennisgeving aangenomen.

===