



GEMEENTE ZUIDHORN

ZUIDHORN - SEBASTOPOL

BESTEMMINGSPLAN



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

BESTEMMINGSPLAN ZUIDHORN - Sebastopol

CODE 20150195 / 12-10-15

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Rijks- en provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	5
3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN	7
3. 1. Huidige situatie plangebied	7
3. 2. Uitgangspunten	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Ecologie	11
4. 2. Cultuurhistorie	11
4. 3. Archeologie	14
4. 4. Water	15
4. 5. Bodem	16
4. 6. Geluid	17
4. 7. Luchtkwaliteit	17
4. 8. Externe veiligheid	17
4. 9. Duurzaamheid	18
4. 10. Kabels en leidingen	19
5. JURIDISCHE REGELING	20
5. 1. Planologische vertaling	20
5. 2. SVBP 2012	20
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	20
6. UITVOERBAARHEID	25
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	25
6. 3. Grondexploitatie	25
7. VOOROVERLEG	27

BIJLAGEN

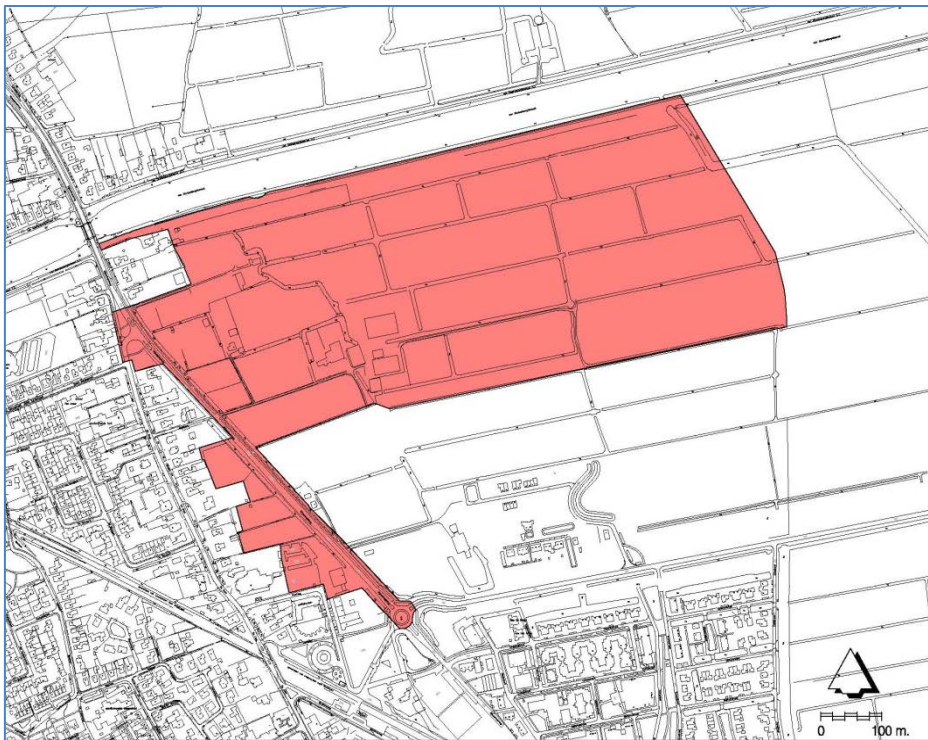
- Bijlage 1:** Haalbaarheidsonderzoek Extra ontsluitingsweg Hooiweg-
Rijksstraatweg, Grontmij Nederland BV, Groningen, 24-02-2015.
- Bijlage 2:** Inventarisatie ruimtelijke kenmerken, Libau Steunpunt, Gronin-
gen, maart 2014.
- Bijlage 3:** Advies Steunpunt Externe Veiligheid Groningen
- Bijlage 4:** Overlegreacties
- Bijlage 5:** Nota van Zienswijzen
- Bijlage 6:** Zienswijze Gasunie
- Bijlage 7:** Zienswijze Dijkstra
- Bijlage 8:** Zienswijzen bewoners De Gast

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Voor het gebied van de oude Rijksweg en omgeving in Zuidhorn spelen aanzienlijke veranderingen: de doorgaande verkeersfunctie is met de gereedmaking van de wegomlegging van de N355 in 2014 komen te vervallen, het woongebied Oostergast wordt fasegewijs ontwikkeld en de brede school wordt in 2015 opgeleverd. Daarnaast vinden werkzaamheden aan het kanaal en de bruggen plaats.

Hoewel voor het merendeel van de gronden actuele bestemmingsplannen gereed dan wel in voorbereiding zijn, geldt dat niet voor het gebied aan de oostzijde van Zuidhorn, ten noorden van de Oostergast. Zo is voor een zone rond De Gast en de Rijksweg sprake van een verouderde planologische regeling en is er voor het agrarisch gebied ten zuiden van het Van Starckenborghkanaal evenmin een actuele planologische regeling beschikbaar. De ligging van het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 1. Ligging plangebied

Voor die gronden waarvoor tot 1 juli 2013 een Uitbreidingsplan gold, heeft de gemeenteraad in juni 2013 een voorbereidingsbesluit vastgesteld en in 2014 een verlengingsbesluit genomen. Dit voorbereidingsbesluit liep op 13 juni 2015 af. Met de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan is voldaan aan de voorbereidingsplicht en tevens voor het gebied aan deze zijde van Zuidhorn aan de actualiseringsplicht, zoals opgenomen

in artikel 3.1 van de *Wet ruimtelijke ordening*. Het voorliggende bestemmingsplan Zuidhorn - Sebastopol voorziet daarin.

De naamgeving voor dit bestemmingsplan kent de volgende achtergrond.

De naam "Sebastopol" stamt uit de tijd van de Krimoorlog tussen 1853-1856, waarin Rusland tegen Turkije, Frankrijk en Engeland vocht. De stad Sebastopol aan de Zwarte Zee was in handen van de Russen en werd belegerd door de Franse en Engelse troepen. Dat beleg sprak in Nederland kennelijk erg tot de verbeelding.

In diezelfde tijd werd er ook in Zuidhorn gevochten en wel om de boerderij in het plangebied aan de Rijksstraatweg 11. De herinnering aan dit gevecht blijft aan de boerderij kleven: de naam Sebastopol staat op het huis.

Dit pand en zijn omgeving maken deel uit van dit nieuwe bestemmingsplan.

Hoewel de nadruk in het bestemmingsplan op een regeling van de aanwezig functies ligt, is daarnaast ruimte geboden voor de aanleg van een nieuwe ontsluiting tussen de Hooiweg en de Rijksstraatweg. In hoofdstuk 3 wordt de wenselijkheid hiervoor nader beschreven.

1. 2. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) van dit bestemmingsplan wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan weergegeven. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Dit is opgesplitst in maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt de juridische regeling toegelicht. In hoofdstuk 7 is verslag gedaan van het gevoerde overleg op grond van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. BELEIDSKADER

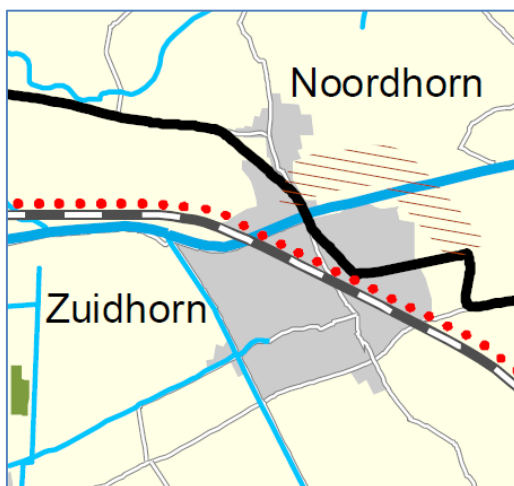
2. 1. Rijks- en provinciaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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.

Provinciaal Omgevingsplan Groningen

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2015, met een doorkijk naar 2020. In het POP is rekening gehouden met uitbouw van de regiofunctie van Zuidhorn. (Het ontwerp voor een nieuwe Omgevingsvisie is in maart 2015 ter inzage gelegd, de vaststelling door Provinciale Staten volgt daarop. Zoals onderstaand kaartfragment laat zien is in het POP 2009-2015 rekening gehouden met de verdere ontwikkeling van het plangebied Oostergast richting het kanaal.



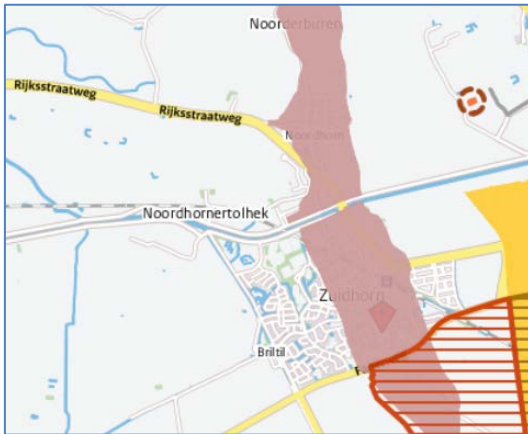
Figuur 2. Fragment POP 2009-2015

Omgevingsverordening Groningen

Naast het POP heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 de beschikking over een *Omgevingsverordening*. De verordening is nauw verbonden met het Omgevingsplan. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid. Door de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De Omgevingsverordening is daar één van. 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 Omgevingsverordening bevat een aantal thematische kaarten, waarbij voor dit plangebied de volgende van belang zijn.

Uit de kaart met specifieke landschapskenmerken blijkt de ligging van Noordhorn en Zuidhorn op een glaciële rug in het landschap.

De glaciële rug strekt zich ook uit over het plangebied. Met dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in ontwikkelingen die daaraan afbreuk doen.



Figuur 3. Fragment kaart landschapswaarden

In het provinciale beleid wordt verder ruimte geboden voor opwaardering van het Van Starckenborghkanaal en verbetering van de verkeersstructuur rond het dorp. Deze hebben geen direct gevolg voor dit bestemmingsplan. Indirect zijn die consequenties er wel, daar waar het oorspronkelijk doorgaande tracé (Rijksstraatweg) een meer op verblijf gerichte inrichting gaat krijgen. Geconcludeerd kan worden dat de bepalingen van de Omgevingsverordening zich niet verzetten tegen de regels van dit bestemmingsplan.

Ontwerp-Omgevingsvisie en ontwerp-Omgevingsverordening 2015

Op 10 maart 2015 zijn de ontwerp-Omgevingsvisie en de ontwerp-omgevingsverordening vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Besluitvorming door Provinciale Staten moet hierover nog plaatsvinden. In de ontwerp-omgevingsvisie is het provinciale beleid op het gebied van ruimte, verkeer en vervoer, milieu en water opgenomen. In de ontwerp-Omgevingsverordening is het plangebied Sebastopol tot het buitengebied gerekend en is het plangebied Oostergast waar het het woongebied betreft, meegenomen tot bestaand dorpsgebied (figuur 4). Overigens moet over de Verordening nog besluitvorming plaatsvinden.



Figuur 4. Begrenzing buitengebied volgens ontwerp-Omgevingsverordening 2015

2. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zuidhorn

In de *Structuurvisie Zuidhorn* (2010) is het belang van de infrastructurele ontwikkelingsas van Zuidhorn aangegeven. Dat blijkt uit de verbeteringsplannen van de verbindingen over weg, water en spoor. In combinatie daarmee geeft de structuurvisie aan dat onder meer de Rijksstraatweg afgewaardeerd en heringericht zal gaan worden.

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.

Huidige bestemmingsplannen

Gelet op de ouderdom van de plannen kwamen per 1 juli 2013 een tweetal plannen rondom de Rijksstraatweg van rechtswege te vervallen: het "Uitbreidingsplan in hoofdzak (1955)" en een "Uitbreidingsplan in onderdelen (1960)". Daarvoor heeft de gemeenteraad in juni 2013 een voorbereidingsbesluit vastgesteld en in 2014 een verlengingsbesluit. Daarnaast is een belangrijk deel van het plangebied thans nog opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied-Zuidhorn" van 1997 (door de gemeenteraad vastgesteld op 17 maart 1997). Dit plan was gebaseerd op de toen aanwezige functies, met onder meer ontwikkelingsruimte voor een tweetal agrarische bedrijven. In figuur 5 is dat weergegeven. Die situatie is nu niet meer actueel.



Figuur 5. Fragment vigerend bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn (1997)

Ten slotte is in een deel van het plangebied langs De Gast nu nog het bestemmingsplan “Kernen Brittil en Zuidhorn” (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 november 2011) van kracht. Zie de navolgende figuur 6. Daarin is tevens een overzicht van de andere omringende plannen zichtbaar.



Figuur 6. Fragment vigerende plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl)

3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

3. 1. Huidige situatie plangebied

In de luchtfoto in figuur 6 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.

Te zien zijn:

- Het beloop van de huidige Rijksweg met de brug over het kanaal. Voor de vernieuwing van de brug loopt een aparte procedure.
- Het agrarisch gebied tussen het kanaal en de in aanbouw zijnde vervolgfase ten noorden van het Noorderlicht met de verspreide bebouwing in het agrarisch gebied.
- Het overwegend open landschapskarakter met een regelmatige verkaveling.
- De in voorbereiding zijnde brug over het kanaal voor de inmiddels omgelegde N355 met bijbehorende gronden.

De luchtfoto dateert van begin 2014. Inmiddels is ook de brede school in aanbouw en wordt aangekoerst op de ingebruikstelling daarvan met ingang van het schooljaar 2015-2016.



Figuur 7. Plangebied met omgeving (luchtfoto begin 2014).

Impressies van de huidige situatie volgen hieronder met daarop het agrarische gebied weergegeven, het beloop van de Rijksweg en de aansluiting op De Gast.



Figuur 8. Foto's van het plangebied

3. 2. Uitgangspunten

Algemeen uitgangspunt landschappelijke structuur

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak betrekking op bestaand landelijk gebied ten noordoosten van de dorpskern van Zuidhorn. Binnen dit gebied legt de gemeente met dit bestemmingsplan het accent op behoud binnen de kenmerkende ruimtelijke structuur. Deze kenmerken verdienen met dit bestemmingsplan bescherming. Het gaat om:

- de landschapsstructuur (openheid, patroon van verkaveling);
- de individuele waarde van karakteristieke panden, in dit geval beperkt tot Rijksstraatweg 7;
- de waardevolle water- en groenelementen rond percelen.

Perspectief langere termijn woningbouw

Het plangebied behoort merendeels tot het gebied waarvoor eerder in het kader van het project Oostergast een ruimtelijke visie is ontworpen. Deze voorzag in een planmatige uitleg met woningbouw in het gebied tot aan het Van Starckenborghkanaal.

Voor het eerste deel van deze planontwikkeling is in 2012 het bestemmingsplan *Oostergast Fase 1 en plandelen 2A, 2B en 2C* vastgesteld. Ten aanzien van de vervolgfases is in de *Regionale Woonvisie Westerkwartier (2015)* rekening gehouden met een vervolgonwikkeling. Het regionale woonprogramma in de visie is uitgezet tot 2020 met bandbreedtes voor woningbouw. Ook al wordt ruimte geboden voor nieuwbouw, gelet op de afnemende vraagdruk wordt de nodige voorzichtigheid in acht genomen bij uitbreiding van de voorraad.

De inzet is om als vervolg op het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan *Oostergast Fase 1 en plandelen 2A, 2B en 2C* een vervolgdeel (Fase 2D) te ontwikkelen tot aan de zuidgrens van het voorliggende bestemmingsplan.

Het tempo waarbinnen dit gerealiseerd kan worden, vindt plaats binnen de onderscheiden bandbreedte in de Regionale Woonvisie. Vanaf 2020 wordt de programmering geactualiseerd en zo nodig bijgesteld. Dan kan ook worden bekeken in hoeverre (delen van) het voorliggende plan voor een verdere ontwikkeling in aanmerking komen.

Daarnaast wordt gewerkt aan een visie voor de woningbouw op de onbebouwde gronden tussen De Gast, de Rijksstraatweg en de nieuwe Oostergast. Zodra de markt er om vraagt, kan worden ingespeeld op een optredende woningbehoefte. Het onderhavig bestemmingsplan is echter conserverend van aard, maar voorkomt ontwikkelingen die een toekomstige functiewijziging zouden kunnen bemoeilijken.

Vanwege de toekomstige ontwikkeling van het woongebied Oostergast is de agrarische bedrijfsbebouwing bij het pand Rijksstraatweg 7 wegbestemd. De bestaande bedrijfsbebouwing kan eerst voor agrarische werkzaamheden in gebruik blijven (tot en met 2017). Dat is met betrokkene overeengekomen. Daarna wordt deze bedrijfsbebouwing gesloopt. In dit bestemmingsplan vallen deze schuren (aan de oostkant van het boerderijpand) onder het overgangsrecht.

Nieuwe verkeersstructuur Hooiweg-Rijksstraatweg

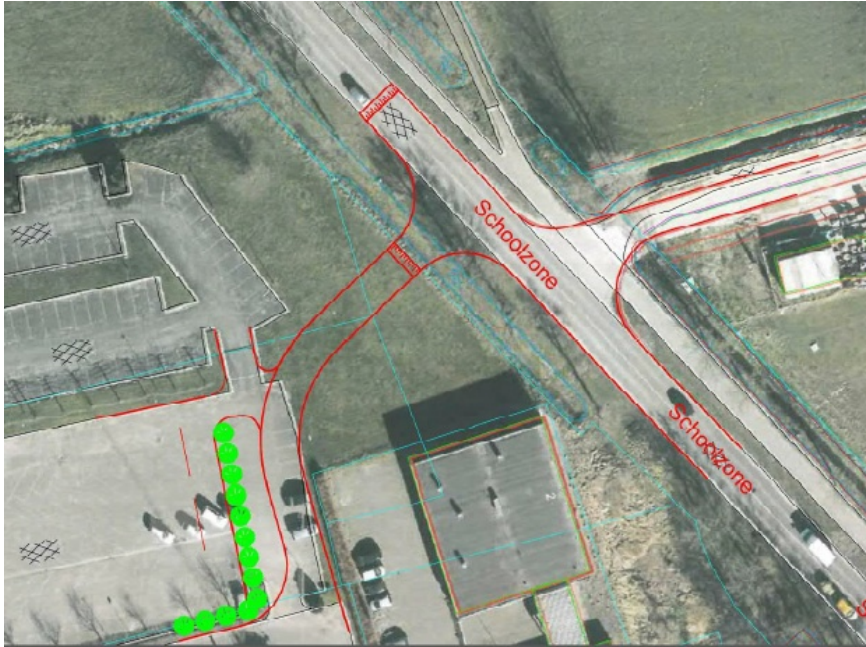
Daarnaast geeft dit bestemmingsplan ruimte voor een nieuwe verbinding tussen de Hooiweg en de Rijksstraatweg. Voor een extra ontsluiting tussen beide wegen is recent een verkeersonderzoek uitgevoerd, dit onderzoek is opgenomen als bijlage 1. Sinds de gereedkoming van de wegomlegging van de N355 worden de wegen binnen de bebouwde kom en daarmee ook de Rijksstraatweg als zogenaamd erftoegangswegen getypeerd. De huidige Hooiweg heeft voornamelijk een functie voor het interne verkeer: van en naar het bus- en treinstation en (na gereedkoming ervan) ook voor de brede school. Door diverse ontwikkelingen (woningbouw Oostergast fase 2, gereedkoming brede school, uitbouw transferiumfunctie) zal het aantal verkeersbewegingen rond het stationsgebied toenemen.

Uitgangspunt van de verkeersstudie is dat een extra ontsluiting tussen de Hooiweg en de Rijksstraatweg in het licht van de hiervoor beschreven ontwikkelingen kan bijdragen aan een betere en veiliger verkeersafwikkeling. In onderstaande figuur is een mogelijk tracé weergegeven. Dit tracé is indicatief, want ook andere tracés zijn mogelijk.

Het verkeersonderzoek onderscheidt als uitgangspunten:

- dezelfde wegbreedte hanteren als huidige Hooiweg (ca. 6 meter);
- ontsluiting ten noorden van bebouwing Hooiweg;
- ontsluiting ligt in verlengde van huidige Hooiweg (noord-zuid);
- haaks aansluitend op de Rijksstraatweg (wordt schoolzone);
- minimaal twee ontsluitingen van het parkeerterrein zalencentrum de Balk behouden.

Voor het bestemmingsplan wordt flexibele ruimte geboden voor de aanleg. Er is op de verbeelding van dit bestemmingsplan een 'zoekgebied' aangegeven waarbinnen de nieuwe verbinding kan worden gerealiseerd.



*Figuur 9. Schets extra ontsluitingsweg Hooiweg-Rijksstraatweg (bron: Haalbaarheids-
onderzoek extra ontsluiting Hooiweg-Rijksstraatweg, Grontmij, Groningen
24-02-2015)*

4. 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 omgevings situatie ontstaat. Hieronder wordt een beschrijving gegeven van de relevante omgevingsaspecten.

4. 1. Ecologie

▪ *Toetsingskader en beleid*

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

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

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

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Wat betreft de gebiedsbescherming liggen er in de (directe) omgeving van het plangebied geen Natura 2000-gebieden en zijn deze ook niet voorzien. Dit blijkt uit de *Omgevingsverordening Groningen*.

Wat betreft de soortbescherming is deze met name van belang ingeval van nieuwe ontwikkelingen. Deze worden in het plan op één locatie voorzien en wel in de vorm van een nieuwe ontsluiting tussen de Hooiweg en de Rijksstraatweg. Eerder is hierop ingegaan (hoofdstuk 3). Het voorkeustracé loopt door een weilandje zonder specifieke landschapselementen; evenmin hoeven bijzondere sloten te worden gedempt of oudere bouwwerken te worden gesloopt. Op voorhand zijn daarmee geen aanwijzingen voor bijzondere ecologische waarden. Wel zal, afhankelijk van het definitief ontwerp, de laanbeplanting aan de Rijksstraatweg enigszins worden aangetast. Zo nodig zal ecologisch onderzoek worden gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten, bijvoorbeeld ingeval van plaatselijke kap van laanbeplanting.

4. 2. Cultuurhistorie

▪ *Toetsingskader en beleid*

Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen.

Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Verder zijn als beleidskaders van belang de *Omgevingsverordening Groningen* en de *Kadernota archeologie en cultuurhistorie* die de gemeenteraad van Zuidhorn op 17 november 2014 heeft vastgesteld.

Zo ligt het plangebied deels op de glaciële rug die in de *Omgevingsverordening Groningen* is onderscheiden. De *Omgevingsverordening* geeft aan dat - voor zover een glaciële rug over een plangebied loopt - het bestemmingsplan regels bevat ter bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid daarvan. De regels betreffen in elk geval een verbod op diepplougen, egaliseren en afschuiven van de ruggen en regels ten aanzien van houtteelt, aanleg van bos en boomgaarden.

In de gemeentelijke *Kadernota archeologie en cultuurhistorie*¹ zijn de cultuurhistorisch waardevolle structuren/elementen in beeld gebracht. Van belang zijnde cultuurhistorische aspecten ter plaatse van het plangebied zijn het verkavelingspatroon (grijs aangegeven), de Gast als historische weg (donkerbruin) en de ontginningsrichtingen (groene lijnen).



Figuur 10. Fragment cultuurhistorische waardenkaart (2014)

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In het kader van de eerdere visievorming voor het woongebied Oostergast zijn cultuurhistorische en landschapswaarden geïnventariseerd (figuur 11). Deze sluiten aan op de cultuurhistorische waardenkaart zoals hierboven beschreven.

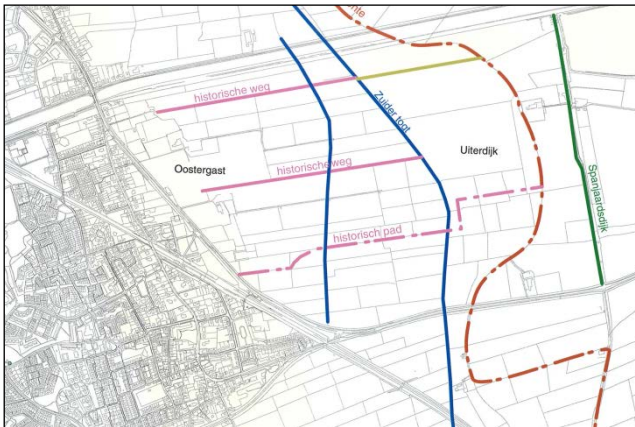
¹) Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, deel B Cultuurhistorie, rapportnummer V1019b, definitief, Vestiga Archeologie & Cultuurhistorie, Amersfoort 10-03-2014

Daarnaast is ten behoeve van dit plan advies gevraagd in verband met de mogelijke aanwezigheid van karakteristieke panden.

Landschap

Ten noordoosten van de dorpsbebouwing van Zuidhorn ligt een gebied dat tot het dijkenslandschap wordt gerekend, ontstaan door de inpolderingen die in de loop der eeuwen het gebied vorm hebben gegeven. Een grootschalige openheid en de plaatselijke aanwezigheid van oude dijktracés zijn kenmerkend voor dit gebied.

Binnen dit plangebied komen dergelijke oude landschapselementen niet voor. Wel is de oostwest verkaveling kenmerkend. Daarin zijn historische wegen nog herkenbaar. Onderstaande figuur laat dat zien.



Figuur 11. Historische landschapslijnen

De hiervoor genoemde landschapsbeschrijving is met name gemaakt voor de planontwikkeling Oostergast. In de hoofdstructuur van dit woongebied is daarmee rekening gehouden.

Voor dit plangebied wordt vooralsnog uitgegaan van een agrarische bestemming. De onderscheiden landschapswaarden maken daarvan onderdeel uit en worden beschermd via het omgevingsvergunningstelsel.

Bebouwing

Uit de inventarisatie van Libau Steunpunt (maart 2015) blijkt dat van de drie panden in het plangebied (Rijksstraatweg 7, 9 en 11) het pand Rijksstraatweg 7 als karakteristiek moet worden aangemerkt. Het advies over de bebouwing is in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Libau geeft aan dat er ter plaatse van het pand Rijksstraatweg 7 sprake is van een omgracht historisch ensemble en een oostelijk gelegen cluster met moderne stallen. Wat betreft het eerste: daarbij gaat het om een kop-hals-rompboerderij met een ondergeschikte bijshuur. Alle bebouwing is evenwijdig gesitueerd aan de hoofdverkavelingsrichting, haaks op de Gast.

De historische bebouwing wordt omzoomd met een forse (boom)beplanting en een oude boomgaard aan de noordzijde van het erf.

In de waardebeoordeling geeft Libau aan:

Het historische erf en de bebouwing dragen in sterke mate bij aan het agrarische landschapsbeeld. Het ensemble is een kenmerkend voorbeeld van historische boerderijbebouwing in de gemeente. De architectuurhistorische waarde is hoog, onder meer vanwege het onderscheid tussen het sober functionele bedrijfsgebouwe en het veel rijker uitgewerkte, representatieve voorhuis in eclectische stijl. Het historische bebouwingsbeeld is relatief gaaf bewaard gebleven. Uit bovenstaande blijkt dat zowel de cultuurhistorische waarde als de ruimtelijke relevantie van de boerderij aanzienlijk zijn.



De typering als karakteristiek pand heeft geleid tot een beschermende regeling in het bestemmingsplan. Ook de kenmerkende waterstructuur is in het bestemmingsplan beschermd.

4. 3. Archeologie

▪ *Toetsingskader en beleid*

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

De gemeenten in het Westerkwartier hebben 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*).

In de archeologische waardenkaart bij dit onderzoek (figuur 12) is sprake van terreinen met een (hoge) verwachtingswaarde (categorie 4, lichtbruin) en een lage verwachtings-

waarde (categorie 6, groen). Hierbij geldt dat vanaf een oppervlakte van respectievelijk 500 m² - 5000 m² sprake is van een vergunningsplicht bij een diepte van 50 cm en meer.



Figuur 12. Fragment kaart archeologische verwachtingswaarden (2014)

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Ten behoeve van de aanleg van een nieuwe verbinding tussen de Hooiweg en de Rijksweg zal nagegaan worden of tot voorbij een diepte van > 50 cm moet worden gewerkt. Indien nodig zal bij (archeologisch kritische) werkzaamheden advies van Libau Steunpunt worden gevraagd.

Voor het bestemmingsplan vloeit voor de gronden uit categorie 4 een beschermende regeling voort (geregeld met een dubbelbestemming, zie hoofdstuk 5.3.); voor categorie 6 is dat niet noodzakelijk omdat er geen activiteiten plaatsvinden > 5000 m².

4. 4. Water

▪ *Toetsingskader en beleid*

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

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

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

Waterplan Regio West-Groningen

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

Dit plan wordt in 2016 vervangen door het *Waterbeheerprogramma 2016-2021*. Het ontwerp daarvan is begin 2015 ter inzage gelegd. Het waterschap blijft ook voor de toekomst veel nadruk leggen op veilig, voldoende en schoonwater in een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving in zijn werkgebied (Drenthe, Groningen). Het waterschap kiest voor maatregelen waarmee wordt voortgebouwd op die van de afgelopen periode, met ruimte voor creatieve en innoverende oplossingen. Deze richten zich op de volgende hoofdzaken:

- * Het voorkomen van overstromingen;
- * Het beperken van schadelijke gevolgen;
- * Het voorbereid zijn op crisisbeheersing.

Op grond daarvan is per thema een maatregelenpakket geformuleerd

Daarnaast kan gewezen worden op de *Beleidsnotitie Water en Ruimte*. Deze heeft overigens met name betrekking op het waterbeheer in bebouwd gebied, terwijl dit bestemmingsplan in hoofdzaak betrekking heeft op een kernrandgebied. De notitie wijst op het belang van een goede plaats van het element 'water' in de ruimtelijke ordening.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan: watertoets*

In dit bestemmingsplan ligt het accent op beheer van bestaande functies.

Een mogelijk nieuwe ontwikkeling met effecten op de waterhuishouding betreft de nieuwe verbinding tussen de Hooiweg en de Rijksstraatweg.

Overeenkomstig de normstelling van het waterschap moet ervan uitgegaan worden dat 10% van de nieuw aan te leggen verharding als oppervlaktewater wordt gerealiseerd. Bij het definitief ontwerp zal het aspect van de watercompensatie worden meegenomen.

Vooroverleg waterschap Noorderzijlvest

Over het bestemmingsplan is met het waterschap Noorderzijlvest overleg gevoerd. Het waterschap heeft enkele zaken ingebracht die verwerkt zijn in het bestemmingsplan. Daarnaast is de toelichting aangevuld. Zie ook hoofdstuk 7.

4. 5. Bodem

▪ *Toetsingskader en beleid*

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dienen bij ruimtelijke plannen en projecten verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem te worden gesignaleerd. Dit vloeit voort uit de *Wet bodembescherming*.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op uitvoering voor milieugevoelige functies. Wel zal bij de aanleg van een verbinding Hooiweg - Rijksstraatweg de kwaliteit van bodem worden beoordeeld. In aansluiting op regulier beleid is bij vrijkomende grond het uitgangspunt dit zoveel mogelijk te hergebruiken, mits milieuhygiënisch aanvaardbaar.

4. 6. Geluid

- *Toetsingskader en beleid*

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

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Langs de Rijksstraatweg ligt een geluidzone. Dit bestemmingsplan regelt geen nieuwe geluidgevoelige functies langs deze weg. In aansluiting op omringende plannen wordt deze geluidzone in het bestemmingsplan opgenomen. Ingeval van nieuwe ontwikkelingen zal mede getoetst worden op het aspect geluid.

4. 7. Luchtkwaliteit

- *Toetsingskader en beleid*

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

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Met dit plan wordt niet voorzien in functies die grenswaarden van het Besluit *Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* overschrijden. Daarnaast is door de omlegging van de N355 sprake van minder verkeer op het oorspronkelijke doorgaande tracé met positieve effecten op de luchtkwaliteit.

Wel spreekt het *Haalbaarheidsonderzoek Extra ontsluitingsweg Hooiweg-Rijksstraatweg* (bijlage 1) de verwachting uit, dat door verschillende ontwikkelingen rondom het stationsgebied het aantal verkeersbewegingen zal toenemen. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt overigens niet voorzien in een toename van milieugevoelige functies.

4. 8. Externe veiligheid

- *Toetsingskader en beleid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi). Naast dit Bevi dient vanuit het oogpunt van externe veiligheid getoetst te worden aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit transportroutes externe veiligheid en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen en deze worden met het bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt. Evenmin ligt het plangebied binnen een invloedsgedebiet van risicovolle inrichtingen.

Transport gevaarlijke stoffen: water

Het Van Starckenborghkanaal is in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen aangewezen als een binnenvaartroute met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen, ingedeeld in de categorie 'zwarte vaarwegen'. Langs het kanaal wordt met dit bestemmingsplan niet voorzien in kwetsbare functies.

Transport gevaarlijke stoffen: weg

Sinds de functieverandering van de N355 hoort de Rijkstraafweg niet tot het provinciale basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Transport gevaarlijke stoffen: ondergrondse aardgastransportleiding

Aan de westzijde van het plangebied ligt een hogedruk gasbuisleiding van de NV Nederlandse Gasunie. Het betreft een 40 bar-leiding. Dit bestemmingsplan voorziet niet in een functie voor niet- dan wel minder zelfredzame personen. De gasleiding wordt door middel van een bestemmingsregeling beschermd; op/naast de leiding mag niet gebouwd worden. Uit het advies van het Steunpunt Externe Veiligheid blijkt, dat de buisleiding geen knelpunt oplevert voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast overschrijdt het berekende groepsrisico de oriëntatiewaarde niet.

Advisering Omgevingsdienst/Veiligheidsregio Groningen

In het kader van het gebruikelijke overleg over bestemmingsplannen heeft de gemeente Zuidhorn de *Omgevingsdienst Groningen* en de *Veiligheidsregio Groningen* nader advies gevraagd over het aspect externe veiligheid in relatie tot dit bestemmingsplan. Zie hiervoor bijlage 3. De conclusies zijn in deze paragraaf verwerkt. Daaruit komt naar voren dat het plan vanuit oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar is.

4. 9. Duurzaamheid

De provincie Groningen vraagt in de Omgevingsverordening aandacht voor duurzame oplossingen en energiebesparing. Ook de gemeente Zuidhorn wil in het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk duurzaamheidsdoelen een plaats geven. Binnen dit plangebied ligt het accent op een actuele beheerregeling voor bestaande functies. Nieuw is wel de aanleg van een verbinding tussen de Hooiweg en de Rijkstraafweg. In algemene zin worden van de aanleg positieve effecten verwacht op de bereikbaarheid van het stationsgebied voor busverkeer. In ruimer verband vervult Zuidhorn (in toenemende mate) de functie van knooppunt voor openbaar vervoer. Bij de verdere planuitwerking zal worden nagegaan hoe de principes van duurzaamheid ook in de aanlegfase kunnen worden benut.

4. 10. Kabels en leidingen

In de buurt van het plangebied loopt onder de aanwezige infrastructuur een energieleiding in de vorm van een hogedruk gasleiding. In dit bestemmingsplan wordt met de ligging ervan rekening gehouden.

5. JURIDISCHE REGELING

5. 1. Planologische vertaling

In de voorgaande hoofdstukken zijn de aanwezige functies, de ontwikkelingen daarbinnen en de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde geweest. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze regelen de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd. Gelet op het karakter van het bestemmingsplan - de bestaande situatie voorzien van een actuele regeling - is gekozen voor een zekere globaliteit in de juridische regeling. Alleen daar waar sprake is van te beschermen elementen, zoals karakteristieke bebouwing of kenmerkende elementen, zijn deze meer specifiek geregeld.

5. 2. SVBP 2012

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere instanties.

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (recent: SVBP 2012). Deze standaard - die slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het SVBP voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de kaart;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de kaart en in de regels.

Naast het digitale plan zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan blijven bestaan.

5. 3. Toelichting op de bestemmingen

Hieronder worden de in het plan voorkomende bestemmingen toegelicht. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde in de planregels opgenomen. Na inleidende regels met de in de regels gehanteerde begrippen en de wijze van meten, volgen de bestemmingen.

Enkelbestemmingen

Agrarisch

Een groot deel van het plangebied betreft onbebouwde agrarische gronden in het gebied tussen de Oostergast en het Van Starckenborghkanaal. Deze zijn overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Bebouwing wordt hier niet mogelijk gemaakt, met uitzondering van enkele bestaande schuurtjes die specifiek zijn aangeduid.

Daarnaast is het plaatselijk gebruik voor een kleinschalig complex volkstuinen geregeld.

Binnen de bestemming is rekening gehouden met de landschappelijke waarden van het gebied, zoals bepalende openheid. Conform het provinciale beleid is in het agrarische gebied de opslag van kuilvoer en mest uitgesloten.

Agrarisch - Cultuurgrond

Enkele gronden tussen De Gast en de Rijksstraatweg hebben in hoofdzaak een hobbymatig agrarisch gebruik. De bestemming Agrarisch - Cultuurgrond voorziet in een regeling die het bestaande gebruik voortzet. Bebouwing of vormen van opslag zijn niet toegestaan.

Dienstverlening

Het kantoorgebouw van de TNT is in aansluiting op de vigerende bestemming onder de bestemming Dienstverlening gebracht. De bestemming is vooreerst afgestemd op de aanwezige ruimtelijke situatie en sluit aan op de vigerende bestemming. Wel kan het (deels) betrokken worden bij de werkzaamheden voor een extra ontsluitingsweg tussen de Hooiweg-Rijksstraatweg.

Gemengd-1

Het pand aan de Rijksstraatweg 7 is onder de bestemming Gemengd - 1 gebracht. Tot en met 2017 vindt hier nog agrarische bedrijvigheid plaats; gelet op de werkingsduur van het bestemmingsplan wordt met een bestemming Gemengd - 1 alvast voorgesorteerd op de daarna gewenste bestemming. Deze bestemming maakt verschillende vormen van gebruik mogelijk, zoals wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroep of bedrijf, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

Het pand Rijksstraatweg 7 heeft de aanduiding "karakteristiek" gekregen. Hoofdstuk 4 geeft daarvan de motivering. De aanduiding strekt tot bescherming van de karakteristieke hoofdvorm. Een aantal (voormalige) agrarische schuren aan de oostzijde van het perceel is niet binnen de gemengde bestemming meegenomen en onder het overgangsrecht gebracht. Als de agrarische functie niet meer aanwezig is, is het streven gericht op afbraak.

Groen

Aan de westkant van de Rijksstraatweg ligt een bestemming Groen; deze is gelegd op het parkeerterrein en het bijbehorend terrein dat hoort bij het zalencentrum *De Balk*. Ook bij de aansluiting Rijksstraatweg-De Gast is deze bestemming aan te treffen. Aan deze bestemming is op de verbeelding een gebied toegevoegd met de specifieke functie-aanduiding "zoekgebied infrastructuur". Daarmee wordt de mogelijkheid gegeven voor een (nader vorm te geven) verbinding tussen de Hooiweg en de Rijksstraatweg.

Horeca

Een deel van het bijbehorend terrein van het zalencentrum *Balk* aan De Gast 39 is binnen de planbegrenzing meegenomen. Het is deels parkeerterrein en voor het overige onbebouwd terrein bij dit horecabedrijf. Deze bestemming is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan Kernen Briltil-Zuidhorn. In dit nieuwe bestemmingsplan is net als op de aansluitende bestemming Groen de specifieke functie-aanduiding “zoekgebied infrastructuur” toegevoegd voor een verbinding Hooiweg-Rijksstraatweg.

Verkeer

Binnen de plangrens valt een deel van de oude Rijksstraatweg. In aansluiting op het geldende bestemmingsplan *Oostergast, fase 1 en plandelen 2A, 2B en 2C* is dit tracé, dat globaal tot even vóór de brug over het Van Starckenborghkanaal loopt, onder de bestemming “Verkeer” gebracht.

Doordat de doorgaande functie van het tracé Rijksstraatweg-De Gast niet meer aanwezig is, is een passende herinrichting van de openbare ruimte in onderzoek. Het bestemmingsplan biedt daarvoor de ruimte.

Water

Een bestaande waterloop ter afscherming van de horecabestemming van zalencentrum *Balk* is geregeld onder de bestemming Water. Voortzetting van de aanwezige situatie is uitgangspunt. Ook een kenmerkende waterloop rond het karakteristieke pand Rijksstraatweg 7 heeft de bestemming Water.

Wonen

Een tweetal panden is onder een woonbestemming gebracht. Het betreft de aanwezige woningen aan de Rijksstraatweg 9 en 11. De bestemming is inhoudelijk afgestemd op die van het omliggende bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn. Verder wordt rekening gehouden met de reguliere regeling voor bijbehorende bouwwerken. Combinaties met beroep of bedrijf aan huis zijn zo eveneens mogelijk.

Dubbelbestemmingen

Leiding - Gas

Binnen het plangebied ligt een hogedruk-aardgasleiding. Deze is in planologische zin geregeld met de dubbelbestemming Leiding - Gas. Deze dubbelbestemming beschermt de aanwezige leiding.

Leiding - Riool

Binnen het plangebied ligt een rioolpersleiding. Deze is in planologische zin geregeld met de dubbelbestemming Leiding - Riool. De bestemming beschermt de aanwezige leiding. De regeling sluit aan bij die van het aangrenzende bestemmingsplan Kernen Briltil-Zuidhorn.

Waarde - Archeologie 4 en 6

Op grond van het archeologiebeleid zoals in hoofdstuk 3 toegelicht, gelden er dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 4 en Waarde - Archeologie 6. Het zijn terreinen met respectievelijk hoge tot lage verwachtingswaarde. Hierbij geldt dat vanaf een oppervlakte

van respectievelijk 500 m² - 5000 m² sprake is van een vergunningsplicht. Verder geldt een 'drempel' voor een diepte van 50 cm en meer. Tot deze dieptevrijstelling heeft de raad besloten bij vaststelling van de Kadernota Archeologie en Cultuurhistorie. De planregels bevatten hiervoor een regeling.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Een gering deel van het beschermde dorpsgezicht loopt bij de aansluiting van De Gast op de Rijksstraatweg in dit plangebied door. Voor een goede aansluiting op de regeling in het bestemmingsplan Kernen Briltill-Zuidhorn is de dubbelbestemming Waarde-Beschermd dorpsgezicht aan de betreffende gronden toegevoegd.

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 die ploegen, afschuiven en egaliseren aan een verbodsbepaling bindt. Overigens heeft deze dubbelbestemming op een beperkt deel van het plangebied betrekking.

Gebiedsaanduidingen

Het plan bevat naast de bestemmingen enkele gebiedsaanduidingen die aan de bestemmingen zijn toegevoegd:

geluidzone - weg

Ter aansluiting op aangrenzende bestemmingsplannen is de geluidzone langs de Rijksstraatweg onder deze gebiedsaanduiding gebracht. Doordat in dit nieuwe bestemmingsplan geen geluidgevoelige functies voorkomen of worden voorzien, geeft de gebiedsaanduiding geen beperkingen aan de bestemmingen. Ingeval van toekomstige woningbouw (na planherziening) moet aan de normstelling van de Wet geluidhinder worden voldaan.

veiligheidszone - leiding

Vanuit het oogpunt van de externe veiligheid is een veiligheidszone voor de gasleiding nodig. Deze zone is aangeduid met een gebiedsaanduiding. Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in gevoelige bestemmingen geeft ook deze gebiedsaanduiding geen beperkingen.

vrijwaringszone - vaarweg

Deze gebiedsaanduiding loopt langs een zone langs het kanaal en sluit planologisch aan op die in het bestemmingsplan Kernen Briltill-Zuidhorn. Het invloedsgebied vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Van Starckenborghkanaal is gelegen binnen de vrijwaringszone van 30 meter die aan weerszijden van de vaarweg is gelegen. Binnen deze vrijwaringszone ten behoeve van de scheepvaart mogen geen gebouwen worden opgericht. Derhalve kunnen ook geen objecten worden gevestigd voor groepen minder zelfredzame personen.

Functieaanduidingen

De functieaanduiding "specifieke vorm van verkeer - zoekgebied infrastructuur" die de basis geeft voor een nieuwe verbinding Hooiweg-Rijksstraatweg is reeds onder de bestemmingen "Groen", "Dienstverlening" en "Horeca" toegelicht.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure bestemmingsplan

Gelet op een vlotte proceduregang en het conserverende karakter van het plan is direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Wel is het conceptbestemmingsplan voorgelegd aan de overlegpartners. De binnengekomen reacties en de gemeentelijke reactie daarop zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van deze toelichting. De overlegreacties zijn opgenomen als bijlage 4.

Het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken (van 4 juni tot en met 15 juli 2015) ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De samenvatting ervan en de gemeentelijke reactie daarop zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen die is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. De zienswijzen zijn als bijlagen 6 tot en met 8 opgenomen.

De zienswijzen hebben op enkele onderdelen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemmingsregeling voor het pand Rijksstraatweg 7 is aangepast. Thans is hieraan de bestemming Gemengd - 1 gegeven. Verder zijn de planregels in artikel 12 (Leiding - Gas) op enkele onderdelen aangepast. Binnen deze bestemming staat de bescherming van de leidingstrook voorop.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 14 september 2015 vastgesteld.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Binnen het bestemmingsplan ligt de nadruk op een regeling voor bestaande functies. Voor de eventuele aanleg van de verbinding tussen de Hooiweg en de Rijksstraatweg zal in de verdere planvorming de financiële uitvoerbaarheid aan de orde komen.

6. 3. Grondexploitatie

De *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten al op een andere wijze is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels over werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van dit bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

In de situatie van dit plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan vanuit de omstandigheid dat het bij de aanleg van een nieuwe verbindingsweg primair een gemeentelijke aangelegenheid betreft. De grond voor de aan te leggen weg die in dit bestemmingsplan is aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - zoekgebied infrastructuur' is op dit moment niet in eigendom van de gemeente. Indien tot uitvoering van een definitief tracé wordt besloten, moet deze grond worden aangekocht door de gemeente.

7. 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 en het Waterschap Noorderzijlvest.

1. Veiligheidsregio Groningen

De Veiligheidsregio Groningen heeft het bestemmingsplan beoordeeld en geconcludeerd dat in het plangebied sprake is van externe veiligheidsrisico's. De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn derhalve beoordeeld en verantwoord. Dit is opgenomen in paragraaf 4.8 externe veiligheid. Er is geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Reactie gemeente:

De opmerkingen van de Veiligheidsregio zijn in de toelichting verwerkt.

2. Provincie Groningen

De provincie heeft enkele meer specifieke opmerkingen over het bestemmingsplan. Het betreft de verwijzing naar het provinciale beleid, de begrenzing van de glaciale rug, de wijze van meten voor windturbines.

Reactie gemeente:

Met deze punten is rekening gehouden.

Daarnaast wordt ingegaan op de regeling voor de agrarische bestemming. De provincie vindt het aan te raden, dat binnen de agrarische gebiedsbestemming activiteiten als boom- en sierkwekerij-, houtteelt- en fruitteeltbedrijven worden uitgesloten.

Reactie gemeente:

Het opnemen van een boom- en/of sierkwekerij-, houtteelt- of fruitteeltbedrijf als strijdig gebruik in de gebruiksbepalingen van de bestemming Agrarisch is niet nodig. Het gebruik hiervan is al in de bestemmingsomschrijving uitgesloten.

De opmerking over het opnemen van een verbod voor 'bestemmingsvreemde reclame' (reclamekarren met spandoeken of reclamebusjes) binnen de bestemming Agrarisch is evenmin overgenomen, omdat het al uit de bestemmingsomschrijving en de bouwregels volgt dat dit niet is toegestaan. Het zou een dubbele vermelding worden op deze manier en is derhalve overbodig.

Wat betreft een ontsluiting Hooiweg-Rijksstraatweg merkt de provincie op dat bij de gebiedsaanduiding in de relevante bestemmingen moet worden bepaald, dat de regels van de bestemming Verkeer van overeenkomstige toepassing zijn.

Reactie gemeente:

Hiermee is rekening gehouden.

3. Omgevingsdienst Groningen

De Omgevingsdienst Groningen gaat in op het aspect van externe veiligheid.

Reactie:

Reactie gemeente:

Het advies met betrekking tot externe veiligheid is opgenomen in het bestemmingsplan (bijlage 3).

4. Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap merkt in een mailreactie van 8 mei 2015 op, dat in de paragraaf Water nog het Waterbeheerplan 2016-2021 genoemd moet worden als beleidskader.

Reactie gemeente:

De plantoelichting is aangepast.

Verder geeft het waterschap aan, dat de zuidelijke oever van het Van Starckenborghkanaal ter plaatse geen waterkerende functie heeft. Daarom kan de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" komen te vervallen.

Reactie gemeente:

Het plan is hierop aangepast.

Het waterschap merkt verder op, dat nabij de oostelijke plangrens de hoofdwatgang Zuiderhorner Zuidertocht loopt. Vanwege zijn functie in de waterhuishouding ziet het waterschap deze graag bestemd als "Water".

Reactie gemeente:

Het plan is hierop aangepast.

===