

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het bouwen van twee woningen in het
bestaande pand Lauwersweg 8 te Pieterzijl

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo



Gemeente Zuidhorn

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen maken deel uit van de omgevingsvergunning met het dossiernummer 2012-0271 voor het bouwen van twee woningen in het bestaande pand Lauwersweg 8 te Pieterzijl..

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
2. Huidige situatie	3
3. Planbeschrijving	3
4. Bestemmingsplan en procedure	4
5. Beleid	5
6. Afweging	5
6.1 Functie.....	5
6.2 Stedenbouwkundig	5
6.3 Verkeer en parkeren.....	5
6.4 Archeologie en cultuurhistorie.....	5
6.5 Bodem.....	6
6.6 Duurzaamheid	6
6.7 Ecologie	7
6.8 Externe veiligheid	7
6.9 Geluid	8
6.10 Kabels en leidingen	9
6.11 Luchtkwaliteit.....	9
6.12 Milieuzonering	9
6.13 Uitvoerbaarheid.....	10
6.14 Water.....	10
7. Advies	11
8. Conclusie	11

1. Inleiding

Op 7 mei 2012 is door de heer J.G. Hofman, wonende Rijksstraatweg 36 te Noordhorn een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van twee woningen in het bestaande pand op het perceel Lauwersweg 8 te Pieterzijl. De aanvraag is ingeboekt onder nummer 2012-0271. Het betreft de verbouw van een voormalig kerk-/schoolgebouw, kadastraal bekend gemeente Zuidhorn, sectie H, nummers 273 en 483 (ged.). Het leegstaande pand is aangekocht door de heer Hofman met de bedoeling er een woonfunctie te realiseren.

2. Huidige situatie

Het plangebied, waarin het project is gelegen, is direct ontsloten op de Lauwersweg – meer zuidwaarts Brugstraat en Pieterzijlsterweg genoemd – die de doorgaande ontsluitingsroute van de kern Pieterzijl vormt. Zuidwaarts via deze route komt men op de Friestraatweg (N355) die Pieterzijl verbindt met de grotere plaatsen Zuidhorn, Grijpskerk en Buitenpost. De Lauwersweg is onderdeel van het oorspronkelijke bebouwingslint van de kern Pieterzijl. Hier is reeds sinds 1800 bebouwing te vinden. De huidige bebouwing dateert uit verschillende tijdsperiodes en bestaat uit allemaal individuele panden van één bouwlaag met een kap. Achter het bebouwingslint bevinden zich de ruime open velden en bouwlanden.

Ten zuiden van het plangebied stroomt het riviertje de Lauwers, dat ter plaatse van Pieterzijl het Zijldiep wordt genoemd. Het grootste deel van de bebouwing van Pieterzijl ligt ten zuiden van het Zijldiep.

De bebouwing in het lint bestaat volledig uit woonbebouwing. Verder zijn rond de kern enkele agrarische bedrijven gevestigd, maar geen van deze bedrijven vormt een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op het perceel Lauwersweg 8 staat een voormalig kerk-/schoolgebouw dat dateert van 1913. Het gebouw is verbouwd in 1952 en in gebruik geweest als gereformeerde kerkzaal van 1963 tot en met 2010. Sindsdien staat het pand leeg. Het gebouw is recent door de heer Hofman aangekocht. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak met wolfseinden. Aan de achterzijde van het hoofdgebouw staat een aanbouw van één laag met een plat dak. De bebouwde oppervlakte bedraagt circa 202 m².

De bebouwing is dicht (circa 1m) op de rand van de Lauwersweg gelegen.

De beplanting binnen het plangebied is zeer minimaal en bestaat uit een haag als erfafscheiding met de buurpercelen. Aan de achterzijde staat ook een lage haag. Het terrein is volledig verhard.

3. Planbeschrijving

Bouwplan

Het bestaande pand Lauwersweg 8 wordt verbouwd tot twee woningen. De gevelindeling zal hierdoor veranderen en er komt aan iedere zijde een garage/berging. De bouw- en goothoogte bedragen respectievelijk 9 en 5,7 meter. De bouwhoogte van de garage/bergingen bedraagt 3 meter en de oppervlakte circa 40 m².

De locatie van de garages/bergingen is op dit moment volledig bestraat met klinkers en asfaltverharding..

Verkeer

De bestaande bebouwing is toegankelijk vanaf de Lauwersweg. Aan weerszijde van het pand is het terrein verhard. De huidige entree tot het gebouw bevindt zich aan de zuidoost gevel. De voordeuren van de woningen zijn aan de straat zelf gepland. De ruimte aan de zijgevels is beschikbaar voor het parkeren van auto's. Er worden geen nieuwe aansluitingen op de openbare weg voorzien.

Als gevolg van het toevoegen van twee woningen zal de verkeersintensiteit toenemen met circa 16 verkeersbewegingen per etmaal (bron: publicatie "Verkeersgeneratie – woon- en werkgebieden" CROW, Ede, maart 2010). Gezien de geringe intensiteit van de weg is dit verkeerstechnisch geen probleem.

Parkeren

De gemeente Zuidhorn heeft geen parkeerbeleid vastgesteld. Op grond hiervan dienen voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen de kengetallen uit de publicatie "Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering" (CROW, Ede, maart 2004) te worden gehanteerd. Uitgegaan is van het maximale kengetal in de kolommen 'niet stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

De twee geplande woningen kunnen worden geclassificeerd als middendure woningen. Hiervoor geldt een parkeerbehoefte van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Afgerond betekent dit totaal 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het plangebied biedt voldoende ruimte om aan de gestelde norm te voldoen.

Groen en water

De bestaande hagen zullen behouden blijven. Verder wordt het overige onbebouwde deel ingericht als tuin.

In het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater en de tuinen zijn te klein om in substantieel oppervlaktewater te voorzien.

Duurzaamheid

Het plan is een duurzaam plan omdat:

- een leegstand pand wordt herbestemd tot woning en het principe inbreiding voor uitbreiding wordt gehanteerd.
- een leegstaande plek in het dorp komt te vervallen, wat de leefbaarheid van de omgeving verbeterd.
- zoveel mogelijk materialen worden hergebruikt dan wel behouden (muren, dakconstructie).
- in het ontwerp rekening gehouden is met extra daglichttoetreding zodat optimaal gebruik gemaakt kan worden van passieve warmte.

Relatie omgeving

Het project omvat de toevoeging van twee woningen in een bestaand leegstaand pand. Het bestaande beeldbepalende pand kan hierdoor behouden blijven. Aan weerszijden wordt een garage/berging met plat dak gesitueerd, die duidelijk onderscheiden zijn van de hoofdmassa door hun afmetingen.

Welstand is akkoord met het ontwerp.

De nieuwe woningen sluiten qua functie aan bij de overheersende woonfunctie in de omgeving van het plangebied.

4. Bestemmingsplan en procedure

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan "Pieterzijl herziening" van toepassing. Dit bestemmingsplan is 15 december 2003 door de gemeenteraad van Zuidhorn vastgesteld en op 29 maart 2004 door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen goedgekeurd.

Voor het plangebied geldt de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen", waarbij de gronden zijn aangewezen voor educatieve, sociale, religieuze, medische en culturele instellingen.

De volgende bouwregels zijn daarbij van toepassing:

- gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen, te vermeerderen met 10%;
- voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van twee woningen in het gebouw, hetgeen strijdig is met de bepalingen van het bestemmingsplan. Ook worden de aanbouwen buiten het bouwvlak gerealiseerd, hetgeen eveneens strijdig is.

Er zijn binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheden aanwezig om het bouwplan te realiseren. Om toch medewerking te kunnen verlenen is de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk. Het college van burgemeester en wethouders is voor deze procedure het bevoegde gezag. Er hoeft geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad te worden verkregen (besluit gemeenteraad d.d. 4 oktober 2010) en er is geen verplicht advies van de provincie Groningen nodig (besluit G.S. d.d. 17 mei 2011).

5. **Beleid**

Gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie 2030 van de gemeente Zuidhorn is opgenomen dat buiten de ontwikkelingsas de kansen van inbreiding en herstructurering zoveel mogelijk volgens de SER-ladder benut zullen worden. Binnen de SER-ladder is het uitgangspunt dat de 1^e stap is het nagaan of inbreiding mogelijk is.

Het ingediende bouwplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie en binnen de uitgangspunten van de Woonvisie Zuidhorn 2009-2015 en de Regio Groningen-Assen.

Ten aanzien van de betreffende locatie geldt geen specifiek ander gemeentelijk beleid.

Beleid hogere overheden

Het plan past binnen de kaders van het Provinciaal Omgevingsplan, de Provinciale Omgevingsverordening en de uitgangspunten van de SER-ladder. Ook is er geen strijdigheid met beleidsuitgangspunten van het Rijk.

Conclusie:

Het project past zowel ruimtelijk als functioneel binnen de betreffende beleidsregels.

6. **Afweging**

6.1 Functie

Het bouwplan is, zoals onder paragraaf 4 is vermeld, strijdig met de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen".

Met de realisering van het bouwplan wordt de nieuwe functie feitelijk een woonfunctie, die aansluit bij de woonbebouwing van het lint.

Het project past zowel ruimtelijk als functioneel in de omgeving.

6.2 Stedenbouwkundig

Het bestaande gebouw blijft in stand en wordt verbouwd tot twee woningen. Hierdoor blijft de maatvoering en de situering aansluiten bij het bestaande straatbeeld.

Hoewel na de verbouwing een woonfunctie op het perceel ontstaat en er ramen in de zijgevels en een garage/berging van 3 meter hoog met een plat dak aan weerszijden van het hoofdgebouw zijn gerealiseerd, wordt het woongenot van de burens niet aangetast. Gelet op het feit dat het bestaande gebouw gehandhaafd wordt, treedt er geen extra schaduwwerking op. Ook blijft de afstand tot de erfgronden gelijk, waardoor de privacy van de burens niet in het geding is.

Stedenbouwkundig bestaan er geen bezwaren tegen realisering van het plan.

6.3 Verkeer en parkeren

Het plan is getoetst aan de CROW-normen (maart 2010) en heeft tot gevolg dat de verkeersintensiteit zal toenemen met circa 16 verkeersbewegingen per etmaal. Gezien de geringe intensiteit van de weg ter plaatse is dit verkeerstechnisch geen probleem.

De twee geplande woningen kunnen worden geclassificeerd als middendure woningen, waarvoor een parkeerbehoefte geldt van 1,9 plaats per woning. Derhalve wordt voorzien in 4 parkeerplaatsen.

Voor wat betreft het verkeer en het parkeren levert het bouwplan geen problemen op.

6.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Zuidhorn heeft nog geen eigen archeologiebeleid. Dit betekent dat het bepaalde

in de Monumentenwet 1988 van toepassing is. Hierin is opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden gelegen binnen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde en met een oppervlakte van meer dan 100 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

De toegevoegde bebouwing in het bouwplan heeft een oppervlakte van circa 40 m², hetgeen ruim minder is dan de grens van 100 m². Daarnaast is het pand niet opgenomen in de landelijke Archeologische Monumenten Kaart (AMK) of de bijbehorende catalogus. Ook betreft het pand geen rijks- of gemeentelijk monument. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is het plangebied aangeduid als een gebied met een lage trefkans.

Conclusie:

Er zijn geen archeologische waarden van belang en een nader onderzoek is dan ook niet nodig.

Cultuurhistorie

In de Toelichting van het bestemmingsplan “Pieterzijl herziening” is vermeld:

“Door de ontstaansgeschiedenis van Pieterzijl is het ontbreken van cultuurhistorische objecten opvallend te noemen. Er is slechts een aantal oude panden aanwezig in het dorp die echter niet als beeldbepalend kunnen worden aangemerkt. Ook is een aantal plekken aan te wijzen waaraan, op basis van gebouwen die er ooit hebben gestaan, een zekere cultuurhistorische waarde kan worden toegedicht. Het gaat hierbij om de open ruimte aan de Diepswal waar de molen heeft gestaan, de plek waar ooit de kerk stond of de brug over het Zijldiep waar de sluizen hebben gezeten. Opvallend is nog de aanwezigheid van het Lokaal, achter Brugstraat 32, dat vroeger in gebruik was als verenigingsgebouw van de kerk en de oude school. De oude school is nu in gebruik als kerk”.

Het pand betreft de oude school uit 1913 en heeft een zekere karakteristieke waarde. Door in het leegstaande gebouw twee woningen te situeren kan dit gebouw behouden blijven. De realisatie van de woningen biedt een economisch motief om het karakteristieke pand te behouden.

De conclusie is dat geen cultuurhistorische waarden worden aangetast.

6.5 Bodem

Vanaf 1913 tot 2010 is het pand eerst als school en later als kerk gebruikt. In het verleden is de bodemsituatie van voldoende kwaliteit geacht om deze functies toe te staan. De activiteiten van school en kerk leiden niet tot bodemverontreiniging.

In 2003 is in opdracht van de gemeente Zuidhorn een verkennend bodemonderzoek verricht met als doel na te gaan of de vroegere en/of de (toenmalige) recente activiteiten op het terrein een eventuele negatieve invloed hebben gehad op de kwaliteit van de grond en/of het grondwater.

Uit dit onderzoek bleek dat in de grond licht verhoogde gehalten kwik, lood, zink en PAK (som 10) zijn geconstateerd. In de bovengrond zijn deze vermoedelijk veroorzaakt door de aanwezigheid van (kleine) puindeeltjes.

In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten geconstateerd.

De conclusie van het rapport was dat, gezien de maximale overschrijdingen van enkele gehalten in de monsters slechts de streefwaarden overschrijden, er geen nader onderzoek werd voorgesteld.

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het project.

6.6 Duurzaamheid

Zoals in paragraaf 3 is beschreven kan het plan als duurzaam worden beschouwd omdat een leegstaand pand wordt herbouwd tot woning binnen het principe inbreiding voor uitbreiding, een leegstaande plek in het dorp komt te vervallen hetgeen de leefbaarheid van de buurt verbeterd, er zoveel mogelijk materialen worden hergebruikt en behouden en in het ontwerp rekening is gehouden met extra daglichttoetreding zodat optimaal gebruik gemaakt kan worden van passieve warmte.

6.7 Ecologie

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gezien de beperkte omvang van het project is er bovendien geen sprake van een zogenaamde externe werking, hetgeen betekent dat het project niet van invloed is op op afstand gelegen Natura 2000-gebieden.

Verder is het plangebied op dit moment geheel bebouwd en verhard. Er zijn dan ook geen beschermde soorten te verwachten. Daarnaast worden door de realisatie van het plan geen biotopen aangetast, omdat in de directe omgeving voldoende agrarisch gebied aanwezig blijft voor hervestiging.

De conclusie is dat een ontheffing van de Natuurbeschermingswet 1998 of Flora- en Faunawet niet nodig is.

6.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen, die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit, om het leven zouden kunnen komen. Het doel van het beleid op het gebied van externe veiligheid is een ruimtelijke scheiding aanhouden of creëren tussen (beperkt) kwetsbare objecten en de risicobronnen in de directe omgeving. Beperkt kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld verspreid gelegen woningen, kleine kantoren en kleine recreatierreinen. Kwetsbare objecten zijn vooral concentraties van woningen, kantoren en ziekenhuizen.

Aan de risicobronnen wordt in de wetgeving een bepaald risico toegeschreven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico – PR

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij/zij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute of buisleiding.

Groepsrisico – GR

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Wettelijk kader

De belangrijkste wetgeving voor respectievelijk inrichtingen en transport van gevaarlijke stoffen op het gebied van externe veiligheid betreft:

Inrichtingen

Voor inrichtingen zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) grenswaarden en richtwaarden opgenomen voor het PR.

Voor het GR is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gewaarborgd. Het Bevi vermeldt bovendien welke inrichtingen er onder het besluit vallen en wat onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is de circulaire 'Risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen' uit 2004 van toepassing. Hierin is onder meer de minimale afstand tot woningen geregeld. Inmiddels is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in voorbereiding, dat te zijner tijd de genoemde circulaire zal vervangen. Het Btev regelt onder meer een veiligheidszone rond infrastructuur. Het concept Btev kan reeds gebruikt worden als leidraad voor de ruimtelijke inpassing van het transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en binnenwater.

Buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is op 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dit besluit wordt onder andere geregeld welke veiligheidsafstanden tot buisleidingen moeten worden aangehouden.

Project

Het onderhavige project betreft de realisatie van twee woningen in een bestaand leegstaand voormalig school-/kerkgebouw. Dit betreffen kwetsbare objecten zoals omschreven in het Bevi.

Het plangebied en de omgeving zijn geïnventariseerd op de aanwezigheid van mogelijke risicobronnen (bron: Risicokaart Nederland). De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen die mogelijk van invloed zijn op het project.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen.

Transport gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen geen transportroutes over weg, spoor en water.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied liggen planologisch relevante buisleidingen. Het Steunpunt Externe Veiligheid Groningen heeft een risicostudie uitgevoerd, rapport: 'Kwantitatieve Risicoanalyse Lauwersweg Pieterzijl' (d.d. 28 februari 2012). De conclusies uit het rapport zijn:

Plaatsgebonden risico – PR

De buisleidingen hebben volgens de Risicokaart Nederland een PR 10^{-6} contour van 0 meter. Ook volgens het onderzoeksrapport ligt het plangebied niet binnen een PR 10^{-6} contour. Het project voldoet derhalve aan de grenswaarde voor het PR.

Groepsrisico – GR

Wat betreft het groepsrisico wordt het volgende geconcludeerd in het onderzoeksrapport: "Uit de berekeningen volgt dat voor geen van de leidingen een groepsrisico wordt berekend aangezien voor alle uitkomsten geldt dat er minder dan 10 slachtoffers vallen (...)"

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project.

6.9 Geluid

Ingevolge de Wet Geluidhinder (Wgh) moet in het kader van een bestemmingsplan onderzoek verricht worden naar het verkeerslawaaai. Het doel van het beleid op het gebied van wegverkeerslawaaai is het creëren van een goed woon- en leefklimaat door middel van het stellen van normen voor geluidbelasting.

De normen voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten zijn afkomstig uit de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bgh).

Genoemde wetgeving schrijft aan wegen en spoorwegen onderzoekszones toe. Binnen deze zones dient de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten te worden berekend. Het bevoegd gezag bepaalt de grenswaarden voor de geluidbelasting. De wetgever heeft bandbreedtes bepaald waarbinnen het bevoegd gezag deze grenswaarden kan vaststellen.

Naast bovengenoemd wettelijk kader ter voorkoming van geluidhinder moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook gezorgd worden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij objecten die volgens de Wgh weliswaar geen gevoelig object zijn, maar die toch gevoelig voor geluidhinder zijn.

Project

Het project ligt op circa 5 meter afstand van de wegas van de Lauwersweg. De maximum snelheid op de Lauwersweg is 30 km/u. Het plangebied ligt niet binnen de zone van een weg. Een geluidsonderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is derhalve niet verplicht. Een berekening van de geluidbelasting op de gevel is echter wel uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De berekening ter bepaling van de gevelbelasting is uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode I (SRM I). Berekend is het invallende geluidniveau op de gevels, gemeten op een hoogte van 1,5 m. Op basis van de Wgh mag een correctie van maximaal 5 dB worden toegepast op de gevelbelasting voor wegen met een snelheid kleiner dan 70 km/u.

Voor de invoer ten behoeve van de SRM I is gebruik gemaakt van de door de gemeente verrichte verkeerstelling ter hoogte van het plangebied, uitgevoerd in november 2008. Gekeken is naar de geluidbelasting op de gevel over 10 jaar vanaf het moment van inwerkingtreding van dit project (dus in 2022). Omdat de verkeerstelling verricht is in 2008 dienen de intensiteiten te worden opgehoogd naar het te verwachten aantal in 2022. Er is landelijk sprake van een jaarlijkse toename van het verkeer van 1,5%. Na 14 jaar is er derhalve sprake van een toename van de intensiteit van 23,2% bij een ongewijzigde infrastructuur.

Uit de berekening volgt dat de geluidbelasting op de voorgevel op een hoogte van 1,5 m na correctie met 5dB L_{den} 50 dB bedraagt.

In de Wgh is vastgelegd dat de voorkeursgrenswaarde voor geluidbelasting op de gevel van woningen langs wegen in binnenstedelijk gebied L_{den} bedraagt. In vergelijking met de Wgh wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB derhalve overschreden met 2 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Het geluidniveau binnen de woning bedraagt niet meer dan 33 dB, waarmee het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit. Daarmee is aangetoond dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat binnen de woning.

Project

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op dit project. Er is echter wel een geluidonderzoek uitgevoerd. Het geluidniveau binnen de woning zal voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Daarmee is aangetoond dat in de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt dus geen belemmering voor het plan.

6.10 Kabels en leidingen

Op 17 januari 2012 is een Clic-melding uitgevoerd. De kabels en leidingen in het plangebied betreffen enkel de huisaansluitingen voor het pand Lauwersweg 8 zelf. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling hoeven derhalve geen kabels en/of leidingen verlegd te worden.

6.11 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. 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 binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Vanuit het oogpunt van gezondheid is het noodzakelijk inzicht te hebben in de huidige luchtkwaliteit van het plangebied. De gemeente Zuidhorn ligt in een gebied dat in zijn algemeenheid geen aanleiding geeft tot problemen met betrekking tot de luchtkwaliteit. Zo geeft de provincie Groningen in het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 aan, dat door de gunstige geografische ligging en de relatief lage mobiliteit, er nauwelijks sprake is van normoverschrijdingen. Ook gegevens van het RIVM (jaaroverzichten luchtkwaliteit) en van het Ruimtelijk Planbureau geven dat het gebied niet behoort tot de “concentraties voor grootschalige luchtverontreiniging”.

Conclusie:

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van auto(snel)wegen of andere zeer drukke wegen. Het project is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit uitvoerbaar. Daarnaast gaan wij er vanuit dat het plan geen verslechtering van de luchtkwaliteit met zich meebrengt.

6.12 Milieuzonering

Het project omvat de realisatie van twee woningen. Woningen zijn geen milieubelastende inrichtingen, waardoor de voorgenomen ontwikkeling niet van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten.

Binnen het plangebied is één bedrijfsbestemming aanwezig op het adres Brugstraat 38-40. Hier mogen bedrijven gevestigd zijn tot maximaal milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 m hoort. Het plangebied ligt op circa 118 m van de bedrijfsbestemming.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen milieubelastende inrichtingen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie:

Het project vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

6.13 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. De gemeente Zuidhorn is als verkopende partij met initiatiefnemer overeengekomen dat de helft van de proceskosten van het project voor rekening van de initiatiefnemer komen. De andere helft van de proceskosten zijn binnen de begroting van de gemeente gedekt binnen de post 'Aan- en verkoop onroerende goederen'. Ten aanzien van mogelijke planschadevergoedingen is een verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten en de initiatiefnemer is legeskosten voor de procedure verschuldigd aan de gemeente..

De initiatiefnemer gaat zelf in één van de twee woningen wonen.

Gelet op het vorenstaande wordt het project economisch uitvoerbaar geacht.

Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderzins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend project voorgenomen ontwikkeling behoort niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

Benodigde vergunningen

Er zijn voor de realisatie van het project geen andere vergunningen, ontheffingen of andere toestemmingen nodig.

6.14 Water

Waterparagraaf

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Wetterskip Fryslan.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets en beschrijft de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie.

Watertoets

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de directe nabijheid van het plangebied zijn wel enkele sloten aanwezig en verderop gelegen is de beek Zijldiep.

Grondwater

De gemiddelde grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied ligt tussen de 40 en 60 cm - mv (bron: www.bodemdata.nl).

Waterbelangen

Om te controleren of een project past binnen de geldende waterbelangen is het project getoetst door middel van de digitale watertoets via het Wetterskip Fryslan (www.dewatertoets.nl).

Uit deze toets blijkt dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd.

Wateradvies korte procedure.

Initiatiefnemer heeft het Wetterskip Fryslan geïnformeerd over het project via de digitale watertoets.. Hiermee is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en het afvalwater dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies.

In dit wateradvies staan de maatregelen die het Wetterskip Fryslan adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten te houden. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor het plan Lauwersweg 8, Pieterzijl.

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren, zoals het opvangen in een regenton, het gebruik van grasstenen (open bestrating), het open laten van enkele stukken met gras of andere beplanting.

Geadviseerd wordt om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dichtbij het perceel ligt.

Voorkom watervervuiling door geen uitlopende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van het water. Ook wordt geadviseerd om geen chemische middelen te gebruiken. Verder wordt geadviseerd om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt wateroverlast voorkomen.

Aan te vragen vergunningen bij het Wetterskip Fryslan

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning noodzakelijk of moet een melding gedaan worden. Voorbeelden zijn:

Het onttrekken en/of lozen van grondwater (bijvoorbeeld bronneringen)

Het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater

Het toepassen van grond in een watergang.

Het graven of dempen van sloten.

De aanleg van dammen of duikers.

Meer informatie hierover zie www.wetterskipfryslan.nl/waterwet.

Koude- en warmteopslag

Als sprake is van koude- en warmteopslag in de bodem dient contact te worden opgenomen met de provincie Fryslan. Voor een contactpersoon zie www.wetterskipfryslan.nl bij het digitaal loket onder het kopje watertoets.

Conclusies:

De oppervlakte van de verharding binnen het plangebied neemt niet toe. Ook zijn er geen overige waterschapsbelangen van toepassing voor het project. De waterbelangen zijn evenwichtig meegenomen bij de totstandkoming van het project.

Er worden geen uitlopende materialen toegepast.

7. Advies

Met betrekking tot het onderhavige project zijn de volgende adviezen bijgevoegd.

1. Kwantitatieve risicoanalyse Lauwersweg Pieterzijl (bijlage 1)
2. Berekening wegverkeerslawaaï SRM I (bijlage 2)
3. Resultaten digitale watertoets (bijlage 3).

8. Conclusie

De nieuwe woningen sluiten aan qua functie aan bij de overheersende woonfunctie in de omgeving van het woongebied. Het plan past zowel ruimtelijk als functioneel in de omgeving.

Alles afwegende kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waardoor er geen belemmeringen zijn voor de realisering van het bouwplan.

===