



ZUIDHORN
OOSTERGAST, ZUIDZIJDE
HET NOORDERLICHT

WIJZIGINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Wijzigingsplan Oostergast, Zuidzijde Het Noorderlicht

CODE 148504 / 10-02-15

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING 1	
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	3
2. BELEIDSKADER	4
2. 1. Provinciaal beleid	8
2. 2. Gemeentelijk beleid	8
3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET WIJZIGINGSPLAN	10
3. 1. Woonprogramma	10
3. 2. Locatie en ruimtelijke opzet	10
3. 3. Verkeer en parkeren	12
3. 4. Afstemming Woonvisie Zuidhorn/Omgevingsverordening Groningen	13
4. OMGEVINGSASPECTEN	14
4. 1. Ecologie	14
4. 2. Cultuurhistorie en archeologie	15
4. 3. Water	16
4. 4. Milieuzonering	17
4. 5. Bodem	17
4. 6. Geluid	18
4. 7. Luchtkwaliteit	18
4. 8. Externe veiligheid	19
4. 9. Duurzaamheid en energie	21
5. UITVOERBAARHEID	22
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	22
5. 3. Grondexploitatie	22
6. JURIDISCHE REGELING	23
<u>Bijlage 1</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Invulling duurzaamheidsaspecten
<u>Bijlage 3</u>	Bodemonderzoek

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Bij besluit van 5 maart 2012 stelde de gemeenteraad van Zuidhorn het bestemmingsplan *Oostergast Fase 1 en plandelen 2A, 2B en 2C* vast (hierna: bestemmingsplan Oostergast-2012). Inmiddels zijn de eerste fasen gerealiseerd. Voor de zones langs de voormalige N355 wordt nu met een tweetal wijzigingsplannen in een vervolg van de woningbouw voorzien.

Dit wijzigingsplan voorziet in een planologische regeling voor deze nieuwbouwontwikkeling aan de zuidzijde van de weg, thans Het Noorderlicht genoemd.

Het realiseringstempo is regionaal afgestemd, mede met het oog op de woningmarktsituatie. Dat betekent dat er minder snel wordt gebouwd dan eerder voorzien.

Door het plangebied Oostergast loopt een weg, die tot 15 september 2014 nog onderdeel was van de N355, de provinciale weg tussen Groningen en Leeuwarden. Vanaf die datum rijdt het doorgaande verkeer, dat vanuit noordelijke richting komt, om Zuidhorn heen.

Het oorspronkelijke tracé, dat met een haakse bocht het woongebied richting het stationsgebied inprikte, heeft daarmee de doorgaande functie verloren en zal in de toekomst als wijkontsluitingsweg voor het woongebied functioneren. De geluidwallen ter weerszijden hebben eveneens hun functie verloren.

In het bestemmingsplan Oostergast -2012 zijn de zones langs deze weg, thans Het Noorderlicht genoemd, nog niet direct een woonbestemming gegeven. Dit vanwege de geluidhinder van de provinciale weg en de veiligheidszones erlangs.

De zones hebben daarin een bestemming "Groen", met daaraan een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd die het de gemeente in staat stelt de gronden alsnog een directe woonbestemming te geven.

Om de woningbouw voor de komende termijn een vervolg te kunnen geven, wordt nu een tweetal wijzigingsplannen gemaakt:

- één voor de zone ten noorden van de weg;
- één voor de zone ten zuiden van de weg.

Daarnaast worden de zones voor de grondwallen, evenals de geluid- en veiligheidszones met dit wijzigingsplan voor de eerste lijnsbebouwing wegbestemd.

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het gebied aan de zuidzijde van de weg.

In de navolgende figuren wordt het totale gebied Oostergast en omgeving weergegeven en meer ingezoomd op het plangebied van de wijzigingsplannen.



Figuur 1. Ligging plangebied Oostergast (2014) met plangebied wijzigingsplan (indicatief)

1. 2. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van dit wijzigingsplan wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt zoveel mogelijk op het bestemmingsplan Oostergast-2012 aangesloten.

Hoofdstuk 2 bevat het afwegingskader, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Oostergast-2012. Hoofdstuk 3 gaat kort in op het relevante beleidskader.

In hoofdstuk 4 staan de uitgangspunten van het wijzigingsplan centraal: het programma voor de nieuw te bouwen woningen, de ruimtelijke opzet en de verkeers- en parkeersituatie.

Hoofdstuk 5 beschrijft de omgevingsaspecten waaraan de situatie is getoetst.

In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Dit is opgesplitst in maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid. Verder is in hoofdstuk 7 een toelichting op de juridische regeling opgenomen.

2. AFWEGINGSKADER WIJZIGINGSPLAN

Dit wijzigingsplan is opgesteld binnen de criteria die het bestemmingsplan *Oostergast – Fase 1 en plandelen 2a, 2b en 2c*, vastgesteld op 5 maart 2012, daarvoor geeft. Omdat dit bestemmingsplan het kader is voor dit wijzigingsplan, wordt daar eerst op ingegaan. De speelruimte voor het wijzigingsplan wordt daarmee bepaald.

Het bestemmingsplan Oostergast 2012 kent een regeling waarbij de basisbestemming “Groen”, zoals die langs Het Noorderlicht (de voormalige provinciale weg) is gelegen, mag worden gewijzigd in een bestemming “Wonen” en een bestemming “Tuin”.

Daarbij moet aan de volgende criteria worden voldaan:

1. *De wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast ter plaatse van de aanduiding “wro-zone wijzigingsgebied 1”.*

Het betreft hier een gearceerd gebied, dat op de plankaart van het bestemmingsplan Oostergast-2012 is aangegeven. De als wijzigingsgebied aangegeven gronden vormen de begrenzing van het wijzigingsplan. Het wijzigingsgebied wordt onderbroken door de centrale dorpsweide, door een verkeersbestemming aan de westzijde en door een waterloop.

2. *Het aantal woningen mag maximaal 45 bedragen.*

Op grond van het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van dit aantal woningen. Daarbinnen biedt het wijzigingsplan de ruimte voor flexibiliteit, ingeval van vervanging naar een opener bebouwingspatroon. Een aantal van 45 vormt daarbij de bovengrens, maar biedt tegelijk de ruimte om desgewenst op marktontwikkelingen in te spelen.

3. *De geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten zal niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.*

Op grond van de aanwezigheid van de functie van de (voormalige) N355 als provinciale weg is dit criterium met name opgenomen in het bestemmingsplan Oostergast-2012.

Inmiddels is het doorgaande karakter van de weg komen te vervallen. Bij de toekomstige ontwikkeling krijgt de weg als maximale snelheid 30 km/u, waarmee de wettelijke zoneringsplicht vervalt. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen.

De inrichting zal door middel van maatregelen in de openbare ruimte daarop worden afgestemd: het laankarakter zal worden ingebracht, het profiel wordt aangepast met de aanleg van groenvoorzieningen en er wordt voorzien in paden voor langzaamverkeer langs de weg.

4. *Er moet worden aangetoond dat de ontwikkeling vanuit bodem acceptabel is.*
In het bestemmingsplan Oostergast-2012 is uit eerder gehouden bodemonderzoeken gebleken dat de woningbouw vanuit de geconstateerde bodemkwaliteit realiseerbaar is.
Omdat de bodemonderzoeken al weer van een aantal jaren geleden zijn (>5 jaar), wordt een actueel bodemonderzoek gehouden. Zo nodig zullen maatregelen worden genomen.
5. *De wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast indien de wegomlegging van de provinciale weg N355 is gerealiseerd.*
Inmiddels is de nieuwe provinciale weg aangelegd en in gebruik genomen. Aan het criterium wordt voldaan.
6. *Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 8 van het bestemmingsplan Oostergast-2012 (= bestemming "Tuin") en artikel 12 (=bestemming "Wonen") van overeenkomstige toepassing.*
Daarbij dient het aantal aaneen gebouwde woningen maximaal 6 te bedragen.
Dit wijzigingsplan voldoet hieraan; in de systematiek van het moederplan zijn deze bestemmingen opgenomen. Het aantal woningen dat aaneen gebouwd mag worden, is op maximaal zes bepaald.

Op grond van het criterium onder zes zijn op de verbeelding (plankaart) de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" gegeven. De planologische regeling wordt kort in hoofdstuk 6 toegelicht.

Het bestemmingsplan Oostergast-2012 geeft verder aan dat bij de toepassing van de voornoemde criteria geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan:

- Het straat- en bebouwingsbeeld
- De woonsituatie
- De milieusituatie
- De sociale veiligheid
- De verkeersveiligheid
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Toetsing aan deze criteria leert het volgende.

- Het straat- en bebouwingsbeeld

Wat betreft het straat- en bebouwingsbeeld wordt ingezet op een patroon van overwegend twee-onder-een-kapwoningen langs het Noorderlicht. De hier voorziene bebouwing in een patroon van aaneengesloten rooilijnen beoogt het beeld langs deze centrale wijkontsluitingsweg te benadrukken. Zie voor een nadere toelichting hoofdstuk 4.

- De woonsituatie

Dit wijzigingsplan maakt woningbouw mogelijk in een woonwijk die in ontwikkeling is. Als zodanig is het een prima passende ontwikkeling en is afbreuk op dit punt niet aan de orde.

- De milieusituatie

Aangaande de milieusituatie zijn ter aansluiting op het moederplan de relevante milieuaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de aspecten bodem, luchtkwaliteit, geluid, alsmede op de relatie met omliggende functies die mogelijk de milieusituatie kunnen beïnvloeden. Gebleken is dat het plan op deze punten uitvoerbaar is, waarbij op een aantal onderdelen maatregelen zijn/worden genomen. Hoofdstuk 5 geeft verder aan dat het plan ook vanuit oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar is. Per saldo wordt daarmee aan het criterium van de milieusituatie voldaan.

- De sociale veiligheid

Sociale veiligheid komt aan de orde bij de inrichting van de (openbare) ruimte en de situering van bebouwing. Het verkavelingspatroon in dit wijzigingsplan is overzichtelijk, helder en leidt tot een goede toegankelijkheid. De langzaam verkeerroutes zijn obstakelvrij en worden door passende inrichtingsmaatregelen ondersteund (verlichting, aanplant e.d.).

- De verkeersveiligheid

Het Noorderlicht, onderdeel van de oorspronkelijke doorgaande weg, wordt een 30 km-weg. Inrichtingsmaatregelen worden daarop afgestemd en bevorderen aldus de verkeersveiligheid.

Verder zullen aan het Noorderlicht alleen parkeerplaatsen voor bezoekers worden aangelegd. Als zodanig wordt het aantal parkeerplaatsen langs de weg geminimaliseerd (bij de half-vrijstaande woningen wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd). Dit komt de overzichtelijkheid ten goede, wat op zijn beurt bijdraagt aan een verkeersveilige situatie.

Daarnaast ligt aan weerszijden van de weg het Noorderlicht een strook die in dit wijzigingsplan de bestemming "Tuin" heeft gekregen, een strook waarop niet gebouwd mag worden. Bezien vanaf het Noorderlicht is deze strook 5 m diep. Deze breedte is bewust gekozen, omdat het daarmee ruimte biedt voor het parkeren van auto's op eigen erf. Als zodanig helpt deze bestemming voorkomen, dat er langs en/of op het Noorderlicht wordt geparkeerd. Zie ook figuur 4 in hoofdstuk 4 van deze toelichting waarin een beeld wordt gegeven van het beoogde profiel.

Aan weerszijden van het Noorderlicht zullen paden worden aangelegd, die voldoende breed zijn voor een gelijktijdig gebruik door fietsers en voetgangers. Daarmee wordt voor fietsers een alternatief geboden ten opzichte van het Noorderlicht, ook al mag op deze weg gefietst worden, gezien het geldende 30 km-regiem. Zie eveneens figuur 4.

- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het woongebruik dat met dit wijzigingsplan wordt geboden, sluit aan bij het al eerder vastgestelde bestemmingsplan Oostergast-2012. Zowel ten noorden als ten zuiden van het Noorderlicht is/wordt woonbebouwing gerealiseerd. De nieuwe te bouwen woningen sluiten daar functioneel prima op aan.

Ten slotte wordt opgemerkt dat de algemene regels van het bestemmingsplan *Oostergast – Fase 1 en plandelen 2a, 2b en 2c*, zoals de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels, ook op dit wijzigingsplan van toepassing zijn. Deze bepalingen voorzien in het voorkomen van ongewenst gebruik en bieden binnen ruimtelijke criteria een zekere flexibiliteit voor de uitvoering.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit wijzigingsplangebied. Gezien de aard van het plan is rijksbeleid niet van belang. Er wordt alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid.

3. 1. Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2013, met een doorkijk naar 2020.

Naast het algemene beleid per thema, bestaat het POP uit een aantal regioperspectieven. Het POP merkt op dat de regio Groningen-Assen (waartoe de gemeente Zuidhorn hoort) een bevolkingsgroei kent in relatie tot een (sterke) economische ontwikkeling. Concentratie van wonen blijft een belangrijk uitgangspunt.

Op de kaart van het Provinciaal Omgevingsplan is al rekening gehouden met de ontwikkeling van Oostergast.

Voor het plangebied geldt de aanduiding “bestaand bebouwd gebied”, gelet op de reservering die in het bestemmingsplan Oostergast is gedaan.

Verder heeft de provincie Groningen in de *Omgevingsverordening* precies vastgelegd hoeveel woningen de gemeente Zuidhorn maximaal mag bouwen. Dit aantal wordt door de provincie de beschikbare nieuwbouwruijme genoemd. Deze ruijme is een optelsom van het aantal woningen dat ter vervanging van bestaande woningen gebouwd mag worden (vervanging) en het aantal woningen dat aan de bestaande voorraad mag worden toegevoegd (uitbreiding).

Elke gemeente in Nederland geeft aan het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wijzigingen in de woningvoorraad door. Deze gegevens worden door het CBS gepubliceerd. Zodoende kan achteraf objectief en eenduidig de nog resterende woningbouwruimte worden vastgesteld. De gemeente Zuidhorn sluit bij deze werkwijze aan.

In kwantitatieve zin wordt het bouwprogramma van dit wijzigingsplan op de planingslijst Zuidhorn ingepast. Deze planingslijst, die in regionaal verband (regio Groningen-Assen) is afgestemd, wordt gehanteerd bij de uitvoering van het woonprogramma voor Zuidhorn.

Het wijzigingsplan past binnen het provinciale beleid.

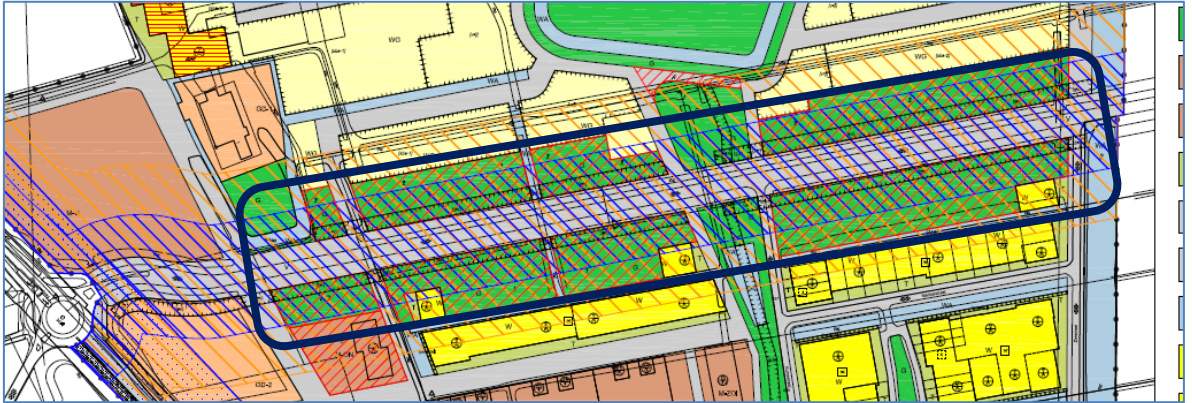
3. 2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Bestemmingsplan Oostergast-2012

De locatie waarop het wijzigingsplan betrekking heeft, ligt in het *Bestemmingsplan Oostergast* (vastgesteld 05-03-2012). In figuur 2 wordt een fragment van de verbeelding weergegeven. Het terrein aan het Noorderlicht heeft de bestemming “Groen” gekregen, gronden die bestemd zijn voor plantsoenen, groenstroken, bermen, beplanting e.d.

Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen “Geluidszone – weg” en “Veiligheidszone – Vervoer gevaarlijke stoffen” van toepassing. De eerste aanduiding heeft volgens de planregels tot doel om de geluideffecten van de (eerder aanwezige) provinciale weg te regelen. De tweede aanduiding betreft de zone in verband met mogelijk vervoer van gevaarlijke stoffen, eveneens over het vroegere tracé van de provinciale weg.

Verder bevat het bestemmingsplan nog een regeling voor grondwallen die onder de aanduiding “geluidwal” zijn opgenomen.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplan Oostergast Fase 1 en plandelen 2A, 2B en 2C met indicatief begrenzing wijzigingsgebied

4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET WIJZIGINGSPLAN

4. 1. Woonprogramma

Binnen het plangebied wordt voorzien in nieuwbouw van 35 woningen, verdeeld over:

- 4 aaneen gebouwde woningen (een rij van vier woningen);
- 28 halfvrijstaande woningen;
- 3 vrijstaande woningen.

Binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur blijft de nodige flexibiliteit bestaan voor verschillende woningtypen.

De nieuw te bouwen woningen worden op de planningslijst Zuidhorn ten laste gebracht van de totale nieuwbouwruiimte die hierop voor de diverse locaties in de gemeente zijn genoemd. Deze planningslijst die in regionaal verband (regio Groningen-Assen) is afgestemd, wordt gehanteerd bij de uitvoering van het woonprogramma voor Zuidhorn. De woningbouw wordt voorzien van west naar oost en wordt gelijktijdig aan weerszijde van de weg ontwikkeld. Daarmee wordt een geleidelijke, maar toch continue invulling gerealiseerd. Het eerste deel van de woningbouw wordt voorzien tot aan de dorpsweide. Daar is al sprake van een uitgewerkt woonprogramma. Voor de zone ten oosten van de dorpsweide is de hoofdstructuur al wel duidelijk, maar kan nog geschoven worden met de woningtypen, afhankelijk van de vraag op de woningmarkt.

4. 2. Locatie en ruimtelijke opzet

Het Noorderlicht, een weg met het karakter van een wijkontsluiting, vormt straks een van de belangrijke stedenbouwkundige dragers van het woongebied Oostergast. Met het oog daarop wordt in het ontwerp ingezet op een patroon van in hoofdzaak rechte rooilijnen, ter begeleiding van de weg. Verder wordt ter borging van het stedenbouwkundig beeld ingezet op een projectmatige ontwikkeling om daarmee een eenheid in het bebouwingsbeeld langs de hoofdontsluiting te bereiken. In figuur 3 is met een rode lijn de stedenbouwkundige opzet aangegeven voor de zones rond het Noorderlicht.



Figuur 3. Situatie nieuwbouw (bron: Felixx, realizing happy environments, Rotterdam, 2014)

De hoofdvorm zal bestaan uit woningen van maximaal twee bouwlagen met een (geheel of gedeeltelijke) kapafdekking.

De woningen krijgen een goothoogte van (maximaal) 7,00 m, terwijl de nokhoogte ten hoogste 11,00 m zal bedragen. Daarmee wordt aangesloten op de omliggende woonbestemmingen waar sprake is van één tot twee bouwlagen met een kap.

Naast de bebouwingsstructuur vormen de groen- en waterstructuur een belangrijk element in de stedenbouwkundige opzet.

Van zuid naar noord loopt een groenzone dwars door de hele woonwijk Oostergast. Deze zone wordt aangeduid als de dorpsweide en vormt de voortzetting van de bestaande groenstructuur in het dorp. De ligging en de maatvoering van de weide geldt als een hard gegeven bij de verdere planuitwerking. Het centrale groenelement wordt overigens niet opgenomen in dit wijzigingsplan, maar vormt daarvan wel de begrenzing, midden in het gebied.

Watergangen in de wijk liggen zoveel mogelijk in het verlengde van waterlopen in het aangrenzende buitengebied. Ook deze waterlopen, die de bebouwing langs Het Noorderlicht in gedeelten onderverdelen, zijn van belang voor de ruimtelijke opzet. Net als het groen zijn ze bepalend voor de begrenzing.

Daarnaast zal het profiel van Het Noorderlicht, nu er geen sprake meer is van een doorgaande verkeersfunctie, worden aangepast.

Er wordt voorzien in een op de functie afgestemd profiel met laanbeplanting en een langzaamverkeersverbinding. Op de bijzondere punten (aansluitingen met woonstraten, aansluiting met de dorpsweide) wordt in een verbijzondering voorzien met plateaus en afwijkende materialen. Onderstaand fragment geeft daarvan een beeld.



Figuur 4. Nieuwe profielindeling Het Noorderlicht: principeprofiel ter hoogte van dorpsweide (bron: Felixx, realizing happy environments, Rotterdam, 2014)

Ten slotte wordt opgemerkt, dat waar de wijzigingsplannen een globale opzet kennen en alleen de hoofdvorm van de woningen regelen, over de kwalitatieve invulling (zaken van beeldkwaliteit) nadere afspraken met de ontwikkelende partij worden gemaakt in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Dit vindt plaats op basis van het gemeentelijke welstandsbeleid.

4. 3. Verkeer en parkeren

Voor de nieuwe woningen vormt Het Noorderlicht de centrale verbinding richting het stationsgebied met voorzieningen, het dorpscentrum en de overige delen van Zuidhorn.

Eenzelfde functie voor langzaam verkeer vervult het fiets-/voetpad dat door dorpsweide heen loopt en via een tunnel onder de spoorlijn verbinding met het dorpscentrum geeft.

De herontwikkeling van de locatie brengt parkeerbehoefte met zich mee. Het aantal woningen dat wordt voorzien betreft 35. Deze woningen worden in hoofdzaak als half-vrijstaande woningen gebouwd en daarnaast in bescheiden mate in rijen. Dat laatste leidt tot meer parkeerdruk in de openbare ruimte.

Er wordt van uitgegaan dat de half-vrijstaande woningen hun eigen parkeerbehoefte op eigen terrein opvangen.

Voor de rijwoningen wordt parkeergelegenheid geboden op daarvoor aangewezen plekken in de openbare ruimte. Ook voor bezoekers wordt op die wijze in aanvullende parkeergelegenheid voorzien. Daarbij wordt aangetekend dat langs het Noorderlicht alleen langspaarkeerplaatsen komen, die bedoeld zijn voor bezoekers van woningen.

4. 4. Afstemming Woonvisie Zuidhorn/Omgevingsverordening Groningen

- *Omgevingsverordening Groningen*

De provincie Groningen heeft in haar verordening vastgelegd hoeveel woningen de gemeente Zuidhorn maximaal mag bouwen.

In hoofdstuk 3.1. is aangegeven dat de nieuwbouw in dit wijzigingsplan binnen de planningslijsten van de gemeente voor nieuw te bouwen woningen wordt ingepast. Daarmee wordt voldaan aan de Omgevingsverordening.

- *Woonvisie Zuidhorn 2009-2015* -

De gemeentelijke woonvisie schetst een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkelingen van wonen in de gemeente Zuidhorn tot 2015. De visie voor de gemeente Zuidhorn is opgesteld nadat de regionale woonvisie is vastgesteld door de vier gemeenten in het Westerkwartier (Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn) en de corporaties Wold & Waard en Stichting Huisvesting Vredewold. De woonvisie voor Zuidhorn is in december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

Doelstellingen uit de woonvisie zijn onder andere:

- de woningvoorraad bestaat uit 20 tot 25% sociale woningbouw en 75% vrije sector waarvan circa 20% particuliere kavels;
- de vraag naar gestapelde bouw is minder groot. De locatie is van doorslaggevend belang bij de vraag of appartementen aan het woningbestand moeten worden toegevoegd;
- er is vraag naar woningen voor starters op de woningmarkt. Nieuwe woningen in die categorie worden in beperkte mate aan het woningbestand toegevoegd. Wij zijn van oordeel dat het bouwen van duurdere woningen meer effect sorteert aangezien daarmee de doorstroming op gang komt;
- bij de ruimtelijke vertaling van onze bouwopgave wordt gezocht naar een evenwicht in herstructurering, inbreiding en uitbreiding.

Het wijzigingsplan past binnen de doelstellingen van de *Woonvisie Zuidhorn*.

Deze woningen worden op de planningslijst Zuidhorn ten laste gebracht van de woningen die hierop voor diverse locaties zijn genoemd. Deze planningslijst die in regionaal verband (regio Groningen-Assen) is afgestemd, wordt gehanteerd bij de uitvoering van het woonprogramma voor Zuidhorn.

Ten slotte wordt erop gewezen dat voor de vier gemeenten in het Westerkwartier een nieuwe, gezamenlijke woonvisie in voorbereiding is. De gemeente Zuidhorn brengt onder meer de geplande woningbouw in Oostergast in de nieuwe woonvisie in.

5. 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 wijzigingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

5. 1. Ecologie

Toetsingskader en beleid

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

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

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen) 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 wijzigingsplan

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

Wat betreft de soortbescherming vindt in het plangebied verwijdering van de grondwallen en groenvoorzieningen plaats ten behoeve van nieuwbouw. Hoewel door de ligging er geen hoge ecologische verwachtingswaarde bestaat, heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden naar eventueel aanwezige beschermde soorten (september 2014).

De resultaten van het onderzoek (*Toetsing Flora en faunawet voor ontwikkelingen in Oostergast (Zuidhorn), Buro Bakker, Assen 2014; Bijlage 1*) zijn als volgt:

1. In het plangebied kunnen enkele algemene vogels tot broeden komen. Alle vogels genieten een zware bescherming in het broedseizoen. Door zorgmaatregelen kan hierin worden voorzien (passende wijze van uitvoeren tijdens het broedseizoen).

2. In de sloot ten zuiden van het wro-wijzigingsgebied 1 kan de aanwezigheid van de zwaar beschermde Poelkikker niet op voorhand worden uitgesloten. De sloot valt echter buiten de begrenzing van het wijzigingsgebied. De werkzaamheden hebben geen effect op het leefgebied van de Poelkikker.
3. In dezelfde sloot komt de zwaar beschermde Kleine Modderkruiper voor. De sloot valt buiten de begrenzing van het wijzigingsgebied. Effecten en vervolgstappen zijn niet aan de orde.
4. De aanwezigheid van overige beschermde soorten heeft uitsluitend betrekking op soorten met een licht beschermde status. Hiervoor geldt een algemene vrijstelling.

Op grond van de onderzoeksresultaten kan worden vastgesteld dat de waterstructuur, waarin mogelijk sprake is van beschermde diersoorten, al is opgenomen en is beschermd in het "moederplan" Oostergast-2012.

Voor het overige zal door middel van zorgmaatregelen rekening worden gehouden met de mogelijke geschiktheid als broedplaats voor algemene vogels. Deze werkwijze is eerder in het al ontwikkelde deel van Oostergast toegepast.

5. 2. Cultuurhistorie en archeologie

Toetsingskader en beleid

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

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.

Toetsing en uitgangspunten

Bij het ontwerpen van de stedenbouwkundige hoofdopzet van Oostergast zijn cultuurhistorische waarden, zoals historische verkavelingen en structuren, gerespecteerd. Dit wijzigingsplan wordt ingepast in deze stedenbouwkundige hoofdopzet.

Het voorliggend plan heeft daarnaast betrekking op het gebied dat in het moederplan reeds zijn archeologische betekenis is onderzocht. Daaruit is naar voren gekomen, dat binnen het plangebied Oostergast geen archeologische monumenten noch anderszins bekende terreinen van (hoge) archeologische waarde zijn gelegen. Wel bleek er sprake te zijn van een gebied met plaatselijk aanwezige verwachtingen over archeologische waarden. Om de aanwezige waarden in het plangebied verder in beeld te krijgen, is enkele jaren geleden archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd¹⁾ en daarna veldonderzoek.

Uit het bureau-onderzoek is gebleken dat, hoewel er weinig vindplaatsen in het totale gebied bekend zijn, het gebied van de Oostergast als geheel een hoge archeologische potentie heeft.

¹⁾ Archeologisch Bureauonderzoek Zuidhorn (2003); Grontmij Advies en Techniek

In 2006 is daarop een inventariserend booronderzoek ²⁾ uitgevoerd door de Grontmij. In dit onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen en zijn de gebieden vrijgegeven voor woningbouw. Gelet op het bovenstaande is de conclusie getrokken dat het plan Oostergast geen archeologische belemmeringen ondervond.

Samenvattend: het wijzigingsplan is vanuit oogpunt van cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

5. 3. Water

Toetsingskader en beleid

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

Waterschappen hebben op grond van de *Waterwet* een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer. In een waterbeheerplan geven zij functies aan het water 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.

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan: watertoets

Met dit wijzigingsplan wordt voorzien in woningbouw. 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 overschoten in de anderen fasen. Met het waterschap Noorderzijlvest is daarover overleg gevoerd; het waterschap heeft aangegeven dat de noodzakelijke watercompensatie voldoende is.

Bij de realisering van het rioleringsstelsel wordt rekening gehouden met de aanleg van een zogenaamd "gescheiden stelsel", overeenkomstig de wensen van het waterschap. Daarbij wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd. Eén en ander op grond van het gemeentelijk waterbeleid.

Samenvattend kan worden vastgesteld dat het wijzigingsplan binnen de aanwezige waterstructuur wordt ontwikkeld en dat hierover overeenstemming met het waterschap is bereikt.

²⁾ Inventariserend archeologisch veldonderzoek Oostrand Zuidhorn (2006); Grontmij, Assen.

5. 4. Milieuzonering

Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de 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 wijzigingsplan

De woningbouw vindt plaats binnen een woongebied dat in ontwikkeling is. Op korte afstand van het wijzigingsplan zijn twee basisscholen aanwezig: OBS *De Borgh* en CBS *Het Anker*. Deze scholen gaan op korte termijn deel uit maken van de nieuwe brede school. Het terrein krijgt dan een woonbestemming. Daarmee is er geen sprake meer van aan te houden afstanden. 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).

Voor het overige zijn in het plangebied Oostergast enkele bestemmingen "Gemengd" opgenomen. Voor het pand Rijksweg 1 wordt uitgegaan van wonen in combinatie met vormen van dienstverlening. Voor de locatie aan de zuidoostzijde van de rotonde wordt van dezelfde functies uitgegaan, aangevuld met ruimtes voor sport- of recreatieve voorzieningen. In het algehele plan Oostergast-2012 zijn deze functies nader afgewogen en zijn voor de invulling nadere regels gegeven, die onder meer zorgen voor voldoende parkeerruimte op eigen erf.

Samenvattend: het wijzigingsplan is met het oog op omliggende functies uitvoerbaar.

5. 5. Bodem

Toetsingskader en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

Bij de eerdere planvorming voor de Oostergast zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betrof de volgende:

- een *Bodemkundig- hydrologisch onderzoek* uit 2002 voor het bouwrijp maken van de grond met als conclusie dat vrijwel het hele gebied Oostergast aan de minimale droogleggingsnorm voldoet.
- een *Verkenkend bodemonderzoek en asbestonderzoek voor de Oostrand Zuidhorn* uit 2005 met als conclusie dat er geen milieuhygiënische belemmeringen voor woningbouw zijn;

- een *Verkennd waterbodemonderzoek* uit 2008 waarin de onderzoekslocatie Oostergast geschikt is verklaard voor de toekomstige woonfunctie.

Samenvattend: uit de onderzoeken blijkt de geschiktheid van de bodem voor de woonfunctie. Gelet op de datering van de bodemonderzoeken (> 5 jaar) heeft een gerichte actualisatie plaatsgevonden met name naar de vraag of sindsdien nog ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die de conclusies hebben beïnvloed (Bijlage 3: Actualiserend grondonderzoek en indicatieve partijkeuringen Plangebied Oostergast te Zuidhorn, MUG Ingenieursbureau, Leek, 21-01-15). Uit het onderzoek komt naar voren, dat de onderzochte locatie geschikt is voor de beoogde functie 'wonen met tuin'.

5. 6. Geluid

Toetsingskader en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan maakt woningbouw mogelijk langs de weg Het Noorderlicht. Tot voor enige tijd was deze weg onderdeel van de provinciale N355. Sinds september 2014 is die functie komen te vervallen. De weg komt, net als de andere straten in de wijk Oostergast, onder een 30 km zoneringsplan te vallen. Gelet daarop wordt van een zoneringsplan op grond van de Wet geluidhinder afgezien.

In het akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Oostergast-2012³ is tevens de situatie onderzocht waarbij er geen sprake meer is van een doorgaande provinciale weg door het plangebied. In het akoestisch onderzoek is geconstateerd, dat voor het gehele plangebied aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overeenkomstig de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Ten slotte wordt opgemerkt dat door middel van inrichtingsmaatregelen aan deze weg de functie als woonstraat wordt benadrukt. Dit zal tevens positieve effecten op de geluidhinder hebben.

Samenvattend: het plan is vanuit oogpunt van geluidhinder uitvoerbaar.

5. 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.

³) Akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan *Oostergast Fase 1 en planden 2A, 2B en 2C*, RBOI Rotterdam, oktober 2010.

Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Volgens de regeling zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan maakt een relatief bescheiden toename van het aantal woningen mogelijk. In het kader van het bestemmingsplan Oostergast-2012 heeft al luchtkwaliteitsonderzoek plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat in alle gevallen ruimschoots beneden de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit wordt gebleven. Er zijn op dit punt geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

Samenvattend: het plan is vanuit oogpunt van luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5. 8. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

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

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

Wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt het toetsingskader gevormd door de *Wet vervoer gevaarlijke stoffen*, de *Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen* (RNVGS) en de *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*. Per 1 juli 2012 is de regelgeving veranderd. Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes* moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ⁴. Uitgangspunt is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Provincies kunnen een eigen basisnet vastleggen. De provincie Groningen heeft het basisnet (*Veilig op weg, veiligheid rondom de weg, De uitwerking: Het provinciaal basisnet*) vastgesteld. Dit is verwerkt in de Omgevingsverordening.

Verder wordt in dit toetsingskader gewezen op *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb). Dit houdt milieukwaliteitseisen in voor externe veiligheid vanuit het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

⁴) Dit besluit is op 11-11-2013 gepubliceerd, maar is tot op heden nog niet in werking getreden.

Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR).

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Oostergast-2012, heeft het Steunpunt Externe Veiligheid geadviseerd over het aspect externe veiligheid. Voor zover van belang voor dit wijzigingsplan, zijn de conclusies als volgt.

Risicovolle inrichtingen

Voor een inzicht in de externe risico's in de omgeving van het plangebied is de risicokaart Groningen geraadpleegd.

Hieruit blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen, noch (planologisch) mogelijk worden gemaakt.

Transport gevaarlijke stoffen: provinciale weg N355

De weg die langs het wijzigingsplan loopt was onderdeel van de provinciale N355. Daarom was in het bestemmingsplan Oostergast-2012 een aanduiding opgenomen in verband met het vervoer gevaarlijke stoffen over die weg. Die regeling beoogde met name functies voor verminderd zelfredzame personen uit te sluiten. Sinds september 2014 is die doorgaande functie komen te vervallen. Er vindt hier ook geen vervoer van gevaarlijke stoffen meer plaats. De aanduiding "vervoer gevaarlijke stoffen" komt met dit wijzigingsplan voor de woonbestemmingen te vervallen.

Overige mogelijke risicobronnen zijn voor dit wijzigingsplan niet relevant.

Verder houdt de gemeente bij de uitvoering rekening met de aanbevelingen van de kant van de regionale brandweer, gedaan ten tijde van de ontwikkeling van het plan Oostergast.

Buisleidingen: gasleiding

Langs het tracé van de Rijksweg, ten westen van het plangebied, ligt een hogedruk-aardgasbuisleiding van de NV Nederlandse Gasunie. Het betreft een zogenaamd 40 bar-leiding.

Er is blijkens onderzoek van het Steunpunt Externe Veiligheid (2009) geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} . De gasleiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour, waarbinnen het bouwen van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden tegengegaan

In het kader van het bestemmingsplan *Oostergast fase 1 en plandelen 2a, 2b en 2c* is verder een onderzoek⁵⁾ uitgevoerd naar de risicocontouren langs de leiding. De veiligheidszone, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, is hierop gebaseerd.

De nieuwe woningbouw wordt buiten deze zone voorzien.

In het onderzoek is verder geconcludeerd dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt.

⁵⁾ Groepsrisicoberekening transport gevaarlijke stoffen over N355 en N980 en door aardgasleidingen Gasunie, Steunpunt Externe Veiligheid, 2011

Samenvattend: het plan is met het oog op het bovenstaande vanuit oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar.

5. 9. Duurzaamheid en energie

De provincie Groningen vraagt in de Omgevingsverordening aandacht voor duurzame oplossingen en energiebesparing. Ook de gemeente Zuidhorn wil in ruimtelijke plannen zoveel als mogelijk volgens duurzame principes werken.

De gemeente Zuidhorn heeft in januari 2008 het Klimaatbeleid vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat de gemeente Zuidhorn op nieuwbouwlocaties willen bouwen met een EPL van minimaal 8 en wil streven naar een zongerichte verkaveling van minimaal 75%. Daarnaast heeft de gemeenteraad van Zuidhorn voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Oostergast besloten in te zetten op een EPC van 0,5.

De gemeente Zuidhorn heeft het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend, waarin onder andere de volgende stelregels zijn opgenomen:

- bouw gezonde, veilige en comfortabele gebouwen en wijken die wensen van gebruikers en veranderingen in de tijd moeiteloos kunnen verwerken;
- stem het ontwerp en de materiaalkeuze daarom af op zowel de functie als de gewenste levensduur van het gebouw. Houd bij gebouwen met een beoogde lange levensduur rekening met mogelijkheden voor verandering van functie en gebruik;
- kies voor energiebesparende maatregelen, duurzame energiebronnen en stem dit af op het beheer van het gebouw;
- kies voor materialen/producten die weinig milieubelastend zijn (vervuiling van lucht, water en bodem) en die in de gebruik- en afvalfase zo weinig mogelijk problemen opleveren.

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

De gemeente Zuidhorn hecht eraan dat het aspect van 'duurzaamheid' zowel bij het ontwerp als in de uitvoering ruime aandacht verdient.

Met het oog daarop zijn in bijlage 2 bij deze toelichting daarvoor de uitgangspunten nader uitgewerkt

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het algehele bestemmingsplan Oostergast 2012 zijn ruime inspraak- en overleggelegenheden geboden. In algemene zin zijn geen wezenlijke bezwaren naar voren gekomen. Dit wijzigingsplan speelt zich af binnen de criteria van het plan van 2012. Vandaar dat nu wordt afgezien van een aparte inspraak-procedure. Wel wordt in de formele procedure de gebruikelijke mogelijkheid geboden om zienswijzen te kunnen indienen.

Met het oog daarop heeft het ontwerp-wijzigingsplan vanaf 18 december 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de algemene Wet bestuursrecht.

Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

In de algehele planopzet voor de wijk Oostergast is een exploitatieopzet gemaakt. Op grond daarvan is gebleken dat het plan realiseerbaar is.

Over de thans aan de orde zijnde ontwikkelingsfasen is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente Zuidhorn en de ontwikkelende partij (project-ontwikkelaar Plegt-Vos) afgesloten. Daarin worden ook nadere afspraken over de uitvoering gemaakt.

6. 3. Grondexploitatie

De *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van wijzigingsplannen 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 wijzigingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

In de situatie van dit plangebied wordt in de lijn van het moederplan Oostergast-2012 afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan vanuit de omstandigheid dat het gaat het om een plangebied waarover met de ontwikkelende partij reeds privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt.

Eerder heeft de gemeenteraad van Zuidhorn daarover in november 2010 besloten.

7. JURIDISCHE REGELING

Uitgangspunten voor de planologische regeling zijn:

- met de ligging van de bouwvlakken wordt de stedenbouwkundige structuur langs de straat vastgelegd.
- binnen de woonbestemmingen wordt onder voorwaarden ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. bedrijf op basis van de in 2008 vastgestelde beleidsnotitie *Aan huis verbonden beroepen en bedrijven*.
- de hoogtebepalingen met een (maximale) goothoogte van 7,00 en een (maximale) bouwhoogte van 11,00 m zijn voldoende voor de beoogde bouw. Woningbouw in twee bouwlagen met een kap is daarmee mogelijk.
- datzelfde geldt voor de regeling van bouwwerken (geen gebouwen zijnde). Dit kunnen bijvoorbeeld erfafscheidingen zijn. Voor bij een hoofdgebouw horen de bouwwerken (ook wel: aan- en uitbouwen) geldt een maximale oppervlakte van 50 m². Ze moeten achter de voorgevel (meer specifiek: minimaal 1m achter de gevel naar de weg) worden gebouwd;
- de overige bepalingen in de bestemming Wonen zijn eveneens afgestemd op die van het geldende plan;
- de algemene regels van het bestemmingsplan *Oostergast – Fase 1 en planden 2a, 2b en 2c*, zoals de algemene afwijkingsregels, blijven van toepassing.

===

