



ZUIDHORN
OOSTERGAST, SCHOOLWONINGEN
EN OMGEVING

WIJZIGINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Wijzigingsplan Oostergast, schoolwoningen e.o.

CODE 20150316 / 22-09-2015

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	1
2. AFWEGINGSKADER WIJZIGINGSPLAN	3
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	7
4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET WIJZIGINGSPLAN	8
4. 1. Woonprogramma	8
4. 2. Locatie en ruimtelijke opzet	8
4. 3. Verkeer en parkeren	9
5. OMGEVINGSASPECTEN	10
5. 1. Ecologie	10
5. 2. Cultuurhistorie en archeologie	11
5. 3. Water	12
5. 4. Milieuzonering	12
5. 5. Bodem	13
5. 6. Geluid	13
5. 7. Luchtkwaliteit	14
5. 8. Externe veiligheid	14
5. 9. Duurzaamheid en energie	16
6. UITVOERBAARHEID	17
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	17
6. 3. Grondexploitatie	17
7. JURIDISCHE REGELING	18

BIJLAGEN

<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.

Aan de Castorstraat staan momenteel twee basisscholen, te weten OBS De Borgh en CBS Het Anker. Met het gereedkomen van de brede school (in gebruikname: schooljaar 2015/2016) komen deze gebouwen vrij. Reeds bij de bouw was er rekening mee gehouden om de gebouwen daarna een woonbestemming te geven. Het bestemmingsplan gaf daarvoor een wijzigingsbevoegdheid. Datzelfde gold voor de terreinen aan de westzijde van de scholen, die nu als schoolplein in gebruik zijn. Dit wijzigingsplan voorziet in een planologische regeling voor deze functieverandering en nieuwbouw.

In de navolgende figuur wordt het momenteel in ontwikkeling zijnde gebied van de Oostergast omgeving weergegeven met daarbij de locatie van het wijzigingsplan indicatief aangegeven.



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

1. 2. Leeswijzer

Na hoofdstuk 1 met de aanleiding voor dit wijzigingsplan komen de volgende onderwerpen in deze toelichting aan de orde. Hoofdstuk 2 bevat het afwegingskader, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Oostergast-2012. Er wordt zoveel mogelijk op het bestemmingsplan Oostergast-2012 aangesloten. Hoofdstuk 3 gaat kort in op het relevante beleid van provincie en gemeente.

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. 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 "Maatschappelijk-Onderwijs", zoals die aan de westzijde van de Castorstraat ligt, mag worden gewijzigd in de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Zie navolgende figuur 2.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplan Oostergast, Fase 1 en plandelen 2A, 2B en 2C

Daarbij moet aan de volgende criteria worden voldaan:

1. *De wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 3".*
Het betreft hier het rood gearceerd gebied, dat op de plankaart van het bestemmingsplan Oostergast-2012 is aangegeven (figuur 2). Het bouwblok geeft de locatie van de twee huidige schoolgebouwen aan. De als wijzigingsgebied aangegeven gronden vormen de begrenzing van het wijzigingsplan.
2. *Het aantal woningen mag maximaal 9 bedragen.*
Op grond van het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van een aantal van 8 woningen. Daarbinnen biedt het wijzigingsplan de ruimte voor enige flexibiliteit, ingeval van een iets andere opzet. Een aantal van negen vormt daarbij de bovengrens.

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. Op deze weg, thans met de naam Het Noorderlicht, is een maximale snelheid 30 km/u ingesteld. Daarmee vervalt de wettelijke zoneringsplicht. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen. De inrichting zal door middel van maatregelen in de openbare ruimte daarop worden afgestemd.

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 van een aantal jaren geleden zijn (>5 jaar), is een actueel bodemonderzoek gehouden. De bodemgeschiktheid voor woningbouw is daaruit gebleken. Zie ook hoofdstuk 5.

5. *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 3 te bedragen.*
Dit wijzigingsplan voldoet hieraan; in de systematiek van het moederplan zijn de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" opgenomen. Het aantal woningen dat aaneen gebouwd mag worden, is op maximaal drie bepaald.

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 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 inpandigere verbouw van de bestaande schoolgebouwen De Borgh en Het Anker. Daarmee krijgen deze gebouwen een nieuwe functie, maar blijft hun positie in het straatbeeld ongewijzigd. Aan de westzijde daarvan wordt de plaatsing voorzien van een blokje van drie aaneen gebouwde woningen langs aan de Atlasstraat en een vrijstaande woning op de hoek van de Atlasstraat en de Capellastraat. Zie voor een nadere toelichting hoofdstuk 4.

▪ *De woonsituatie*

Dit wijzigingsplan maakt functieverandering van een tweetal bestaande gebouwen mogelijk, aangevuld met nieuwe woningbouw op het achter gelegen terrein. Als zodanig is het een prima passende ontwikkeling en is afbreuk aan de woonsituatie niet aan de orde.

In de directe omgeving is overwegend sprake van woningbouw. Daarnaast ligt op enige afstand een overdekt zwembad en wordt meer noordwestelijk de nieuwe brede school gebouwd (in gebruikname: schooljaar 2015-2016).

De voorgenomen ontwikkeling past in de woonsituatie ter plaatse.

▪ *De verkeersveiligheid*

Het plan bevat een deels ingericht gebied, deels nog te ontwikkelen strook. De straten rondom het terrein hebben de functie van woonstraat, primair voor bestemmingsverkeer. Ook in de nieuwe situatie blijft dat zo. Op grond van het reguliere beleid van de gemeente worden dergelijke woonstraten ingericht tot 30 km-gebied. Er zal een verkeersveilige situatie worden gecreëerd.

▪ *De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

Het woongebouw dat met dit wijzigingsplan wordt geboden, sluit aan bij het al eerder vastgestelde bestemmingsplan Oostergast-2012 en bij de inmiddels gerealiseerde woningbouw rondom het gebied. Het woonkarakter wordt verder versterkt doordat Het Noorderlicht geen doorgaande functie meer heeft. Voor de gronden langs deze weg zijn wijzigingsplannen vastgesteld. Deze wijzigingsplannen maken woningbouw mogelijk direct langs Het Noorderlicht, gelegen aan de noordzijde van het gebied van dit wijzigingsplan.

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. 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 nieuwbouwruijnte genoemd. Deze ruijnte 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 planningslijst Zuidhorn ingepast. Deze planningslijst, die in regionaal verband (regio Groningen-Assen) is afgestemd, wordt gehanteerd bij de uitvoering van het woonprogramma voor Zuidhorn. In het actuele woonprogramma wordt ook rekening gehouden met dit wijzigingsplan. Daarmee past het wijzigingsplan binnen de doelstellingen van het woonbeleid en wordt voldaan aan de Omgevingsverordening.

Verder wordt de woningbouw in dit wijzigingsplan ingebracht in de nieuwe Regionale Woonvisie die door de gemeenten in het Westerkwartier is opgesteld.

Op 10 maart 2015 zijn de ontwerp-*Omgevingsvisie* en de ontwerp-*omgevingsverordening* vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Deze vervangen mettertijd de huidige Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. 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. Voor het plangebied zijn er geen consequenties.

Samenvattend kan worden gesteld dat dit wijzigingsplan binnen het provinciale beleid past.

3. 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 Rijksweg afgewaarderd 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 Toekomstvisie bevat geen concrete richtlijnen voor dit plangebied.

Bestemmingsplan / wijzigingsplannen

De locatie waarop het wijzigingsplan betrekking heeft, ligt in het *Bestemmingsplan Oostergast* (vastgesteld 5 maart 2012). In figuur 2 is een fragment van de verbeelding weergegeven. Het terrein heeft de bestemming "Maatschappelijk - Onderwijs" gekregen met het oog op de vestiging van de twee huidige schoolgebouwen. Daarnaast is op een deel van het terrein de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' van toepassing. De aanduiding heeft tot doel om de geluideffecten van de (eerder aanwezige) provinciale weg te regelen.

Als vervolg op dit bestemmingsplan Oostergast-2012 zijn enkele wijzigingsplannen opgesteld. Voor de gronden langs de voormalige N355 (thans Het Noorderlicht) zijn op 10 februari 2015 wijzigingsplannen vastgesteld ten behoeve van een verdere woningbouw (wijzigingsplannen Oostergast noordzijde en zuidzijde het Noorderlicht).

Verder zijn in verband met de functieverandering van de N355 de gebiedsaanduidingen uit het bestemmingsplan Oostergast-2012 'geluidzone - weg' en 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' door middel van een tweetal wijzigingsplannen komen te vervallen. Deze wijzigingsplannen zijn op 20 april 2015 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET WIJZIGINGSPLAN

4. 1. Woonprogramma

Binnen het plangebied wordt voorzien in functieverandering/ nieuwbouw van in totaal acht woningen, verdeeld over:

- twee keer twee woningen in de vrijkomende schoolgebouwen van OBS De Borg en CBS Het Anker;
- een blok van drie woningen;
- één vrijstaande woning.

De nieuw te bouwen woningen worden ingepast in de totale nieuwbouwruiimte.

4. 2. Locatie en ruimtelijke opzet

In figuur 3 is de stedenbouwkundige opzet voor het plangebied aangegeven met daaraan toegevoegd de ligging van het plangebied.



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

De hoofdvorm van de nieuw te bouwen woningen bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een (geheel of gedeeltelijke) kapafdekking.

Voor de vrijkomende schoolgebouwen is de bestaande situatie uitgangspunt. De twee gebouwen zijn reeds als twee dubbele woningblokken gebouwd (figuur 4). Wel zal een aantal aanpassingen worden verricht om de panden geschikt te maken voor een woonfunctie.



Figuur 4. Bestaande situatie basisscholen

De nieuw te bouwen woningen krijgen een goothoogte van (maximaal) 4,00 meter, terwijl de nokhoogte ten hoogste 10,00 meter zal bedragen. Daarmee wordt aangesloten op de omliggende woonbestemmingen waar sprake is van één tot twee bouwlagen met een kap.

Ten slotte wordt opgemerkt, dat - waar dit wijzigingsplan de hoofdvorm van de woningen regelt - over de kwalitatieve invulling (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 wordt het verkeer via het aanwezige stratenpatroon afgewikkeld. Er wordt van uitgegaan dat de half-vrijstaande woningen hun parkeerbehoefte op eigen terrein opvangen. Voor de rijwoningen wordt enige aanvullende parkeergelegenheid geboden in de openbare ruimte. Ook voor bezoekers wordt op die wijze in aanvullende parkeergelegenheid voorzien.

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.

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 nieuwbouw en functieverandering plaats. Hoewel door ligging van en de situatie in het plangebied 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 voor dit plangebied 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. De aanwezigheid van overige beschermde soorten heeft uitsluitend betrekking op soorten met een licht beschermde status. Hiervoor geldt een algemene vrijstelling.

Voor zover nodig 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 de Oostergast zijn cultuurhistorische waarden, zoals historische verkavelingen en structuren, gerespecteerd. Dit wijzigingsplan wordt ingepast in deze stedenbouwkundige hoofdopzet.

Dit plan heeft daarnaast betrekking op het gebied waarvoor in het moederplan al de 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.

In 2006 is daarop een inventariserend booronderzoek²⁾ 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.

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

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

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.

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 door de toevoeging van oppervlaktewater. Gezien de uitgestrektheid van de wijk Oostergast 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.

Meer specifiek geldt bovendien voor dit plangebied dat er sprake zal zijn van een vermindering van het verharde oppervlak, doordat het schoolplein wordt aangepast naar woningen met tuinen.

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 van de hele wijk wordt ontwikkeld en dat hierover overeenstemming met het waterschap is bereikt.

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 basiszoneringlijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

De woningbouw vindt plaats binnen een woongebied dat in ontwikkeling is. Op korte afstand van het wijzigingsplan ligt westelijk een sportcentrum annex overdekt zwembad. Ten opzichte van het terrein van deze voorziening wordt voldaan aan de richtafstand van 50 m uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

In het algehele plan Oostergast-2012 is de toelaatbaarheid van deze functie(s) nader afgewogen en zijn voor de invulling nadere regels gegeven, die onder meer zorgen voor voldoende parkeerruimte op eigen erf. Bovendien gaat het in de concrete situatie om een relatief kleinschalige sportvoorziening. Samenvattend: het wijzigingsplan is gelet op de 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. 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). Uit het onderzoek blijkt 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 wegen met een functie die in hoofdzaak voor bestemmingsverkeer is bestemd. Deze straten vallen, net als de andere straten in de wijk Oostergast, onder een 30 km zonering. Gelet daarop wordt van een zonering op grond van de Wet geluidhinder afgezien.

In het akoestisch onderzoek voor 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.

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.

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.

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 vei-*

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

ligheid 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.

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/bij 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 boogde 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. 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.

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

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.

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.

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

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 is in de formele procedure de gebruikelijke mogelijkheid geboden om zienswijzen te kunnen indienen. Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 21 mei tot en met 1 juli 2015 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan is op 22 september 2015 door het College van burgemeester en wethouders vastgesteld.

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 zal een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente Zuidhorn en de ontwikkelende partij worden 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 straten 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 4,00 en een (maximale) bouwhoogte van 10,00 meter zijn op het westelijke plandeel gelegd en geschikt voor de bouw van woningen in één bouwlaag met kap. Voor de schoolgebouwen zijn de bestaande hoogtebepalingen (goothoogte: 6,00 meter en bouwhoogte 10,00 meter) aangehouden;
- ook voor de regeling van bouwwerken (geen gebouwen zijnde) is de bestaande maatvoering aangehouden. Dit kunnen bijvoorbeeld erfafscheidingen zijn. Voor bij een hoofdgebouw horende bouwwerken (ook wel: aan- en uitbouwen) geldt een maximale oppervlakte van 50 m². Ze moeten achter de voorgevel (meer specifiek: minimaal 1 meter 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 plandelen 2a, 2b en 2c*, zoals de algemene afwijkingsregels, blijven van toepassing.

===