



Burgemeester en wethouders  
van de gemeente Zuidhorn  
T.a.v. de heer B.B. Schuil  
Postbus 3  
9800 AA ZUIDHORN



\* P A 2 0 1 6 0 0 2 8 0 \*

Post en Archief 201600280

Datum : 11 februari 2016  
Briefnummer : 2016-09233  
Zaaknummer : 616902  
Behandeld door : J.M. van der Wal-Westendorp (Snelloket)  
Telefoonnummer : (050) 3164802  
Antwoord op : e-mailbericht van dhr. B.B. Schuil d.d. 29-01-2016 15:17 uur  
Bijlage : 0  
Onderwerp : **Vooroverlegreactie voorontwerp wijzigingsplan "Kernen  
Brittil en Zuidhorn, 4<sup>o</sup> wijziging (Hanckemalaan)"**

Geacht college,

U heeft de provincie om een vooroverlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemde wijzigingsplan, dat voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Dienstverlening' (met aangrenzende bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer') in een woonbestemming. Met het plan wordt de bouw van 10 woningen mogelijk gemaakt op de hoek van de Hanckemalaan en Poortkampen te Zuidhorn.

Het kader voor de beoordeling van gemeentelijke plannen is de Omgevingsverordening provincie Groningen. Hierin zijn regels gesteld die tot doel hebben de doorwerking van het provinciaal beleid in gemeentelijke plannen te borgen.

Het plan is niet in strijd met de Omgevingsverordening.

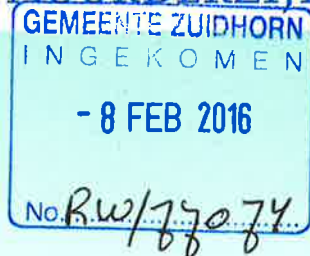
Wel wijs ik op een onvolkomenheid in paragraaf 4.5. van de toelichting. Hierin staat in de laatste alinea (van bladzijde 17) het woord 'Bouwbesluit'. Dit moet volgens mij gewijzigd worden in: 'Besluit bodemkwaliteit'.

Verder stel ik vast dat in de plantoelichting geen enkele aandacht is besteed aan het thema "duurzaamheid", terwijl een bestemmingsplan (wijzigingsplan), gericht op het mogelijk maken van nieuwe woningen, een bijdrage kan leveren aan het verwezenlijken van duurzaamheidsdoelstellingen.

Hoogachtend,



R. Lander  
Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving



Gemeente Zuidhorn  
De heer B.B. Schuil  
Postbus 3  
9800 AA ZUIDHORN



\* P A 2 0 1 6 0 0 2 4 3 \*

Post en Archief 201600243

Bezoekadres:  
Stedumermaar 1  
9735 AC Groningen  
Postadres:  
Postbus 18  
9700 AA Groningen  
Telefoon: (050) 304 89 11  
Fax: (050) 304 82 26  
E-mail: [info@noorderzijvest.nl](mailto:info@noorderzijvest.nl)  
Internet: [www.noorderzijvest.nl](http://www.noorderzijvest.nl)  
Twitter: @noorderzijvest



Uw e-mail van: 29 januari 2016

Uw kenmerk: -

Groningen, 4 februari 2016

Ons kenmerk: 16-28804

Behandeld door: E.W. (Edwin) Rittersma

Bijlage(n): -

Onderwerp: Vooroverlegreactie wijzigingsplan  
Hanckemalaan Zuidhorn

Geachte heer Schuil,

In uw bovengenoemde e-mail stelt u ons in de gelegenheid om onze vooroverlegreactie kenbaar te maken op genoemd wijzigingsplan.  
Met belangstelling hebben wij daarvan kennis genomen.

Ons beleid over de relatie tussen waterbeheer en ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Beleidsnotitie Water en Ruimte (2013). Graag zien wij dat in paragraaf 4.3. Water wordt verwezen naar deze notitie en dat de eisen en uitgangspunten daaruit worden gehanteerd bij de detailuitwerking van het plan.

Vooraf wijzen wij u op de droogleggingseisen in bijlage 4 van de notitie. Wil men de woningen met kruipruimte gaan realiseren dan is de vereiste drooglegging van 1.30 m een aandachtspunt. De maaiveldhoogte is namelijk ca. +1.00 mNAP en het waterpeil in de naastgelegen watergang zuidoostelijk van het plangebied ca. -0.20 mNAP (o.b.v. de Actuele Hoogtekaart Nederland). Bovendien komen er slecht daarlatende bodemlagen voor (leem). Infiltratie van hemelwater in de bodem is daarom geen optie.

De berekening van de waterberging is correct. Het is ons beleid dat bij een toename vanaf 750 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak compensatie voor versnelde afvoer vereist is. De toename voor dit plan ligt onder deze grens.

De keuze voor het gescheiden afvoeren tot aan de erfgrans is een goed uitgangspunt met het oog op een toekomstig gescheiden stelsel.

Toch willen wij u wijzen op de kansen voor het afkoppelen die de locatie thans al biedt. Zoals gezegd ligt er een watergang langs het voetpad zuidoostelijk van het plangebied op ca. 15m afstand.

## Waterschap NOORDERZIJVEST

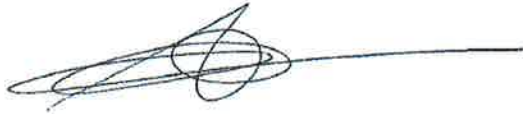
Het hemelwater vanuit het plangebied kan worden verzameld en afgevoerd naar de genoemde watergang. Met andere woorden: rechtstreeks worden afgekoppeld naar oppervlaktewater. De parkeerplaatsen (buiten het plangebied) en andere wegen c.q. paden mogen, gezien de grootte, zonder extra voorzieningen ten behoeve van de waterkwaliteit worden aangesloten op het oppervlaktewater.

Wij willen nadrukkelijk vragen bovenstaande mogelijkheden qua hemelwaterafvoer te onderzoeken en te betrekken bij de detailuitwerking van het plan. Uiteraard willen wij daarover verder adviseren.

Op de Verbeelding en Regels hebben wij geen op- en aanmerkingen.

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer E.W. Rittersma, telefoon 050-304 8337 of via [advies@noorderzijvest.nl](mailto:advies@noorderzijvest.nl).

Met vriendelijke groet,



Henry Korteschiel,  
manager Watersystemen en Waterveiligheid  
namens het Dagelijks Bestuur van  
het waterschap Noorderzijvest



12 FEB. 2016

ons nummer ZHN16-00015-1  
uw nummer 2016-0064  
uw schrijven 4-02-2016  
opdrachtgever Frisoplan planontwikkeling  
ontwerper nvt  
onderwerp nieuwbouw 10 woningen  
bouwplaats Poortkampen - ZUIDHORN  
adviesdatum 10-02-2016  
advies niet strijdig

hoge der a 5  
9712 ac groningen  
telefoon (050) 312 65 45  
fax (050) 312 33  
email: info@libau.nl  
www.libau.nl

College van B. en W.  
van de gemeente Zuidhorn  
Postbus 3  
9800 AA ZUIDHORN

rayonarchitect Hendriks

groningen 10-02-2016

**Bovengenoemde adviesaanvraag is naar het oordeel van de Welstandscommissie niet strijdig met redelijke eisen van welstand.**

Het bouwplan is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota en in het bijzonder aan het beleid en de criteria zoals deze gelden voor *gebied 5 – Planmatig ontwikkelde woonwijken* waarin het bouwplan is gelegen.

De commissie heeft met waardering van het plan kennisgenomen. De gekozen oplossing voor het parkeren en de manier waarop de kopgevels zijn uitgewerkt zorgen voor een bovengemiddelde kwaliteit. Monsterinformatie van de toe te passen materialen wordt ter beoordeling tegemoet gezien.

De commissie verwacht u aldus voldoende te hebben geadviseerd.

Namens de commissie,

i.o.

ir Theo Hoek, directeur Libau



**Adviescommissie Bouwen en Wonen  
Zuidhorn - Westerkwartier**

Jol 21  
9801MK Zuidhorn  
0641 24 21 36  
[vaczuidhorn@gmail.com](mailto:vaczuidhorn@gmail.com)  
[fredpostema@home.nl](mailto:fredpostema@home.nl)

Zuidhorn, 22 januari 2016

Friso Plan  
T.a.v. de heer M. Jelsma

Geachte heer Jelsma,

Hartelijk dank voor uw aanvraag voor advies door de Adviescommissie Bouwen en Wonen Zuidhorn.

Op de volgende pagina's vindt u ons advies over voorontwerp bouwplan Hanckema te Zuidhorn met daarbij nog enkele vragen.

Wij zijn bereid om u een mondelinge toelichting te geven.

Tevens zijn wij bereid om t.z.t. advies te geven op het definitieve ontwerp en de bestektekening.

Vertrouwende u van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,  
Fred Postema,  
Secretaris Adviescommissie Bouwen en Wonen Zuidhorn

## **Samenvatting plan**

***Algemeen:** Het advies is opgesteld na bestudering van de aangeleverde tekeningen a.d.h.v. verschillende thema's en vervolgens per ruimte.*

*Wij constateren dat de woningen niet voldoen als seniorenwoning of levensloopgeschikte woning.*

*De badkamer is op de tekening niet boven het toilet getekend. Klopt dit? Ook ten aanzien van de leidingen/leidingschacht (zie tevens de loop van de trappen)?*

### **\* Flexibiliteit**

De Adviescommissie vindt de beukmaat redelijk, maar adviseert de beukmaat te verbreden tot minimaal 5,70 m waardoor verschillende woningplattegronden mogelijk zijn. Door een bredere beukmaat is de woning geschikt te maken voor verschillende gebruikers en heeft deze een langere levensduur.

De Adviescommissie adviseert een verdiepingshoogte van 3 m. Een verdiepingshoogte van 3 m zorgt voor een ruimtelijk gevoel, meer schone lucht in de woning en meer wooncomfort.

Opmerkingen: weinig tot geen flexibiliteit

### **\* Uitbreidbaarheid**

Het is niet duidelijk of bij het ontwerp van het casco constructief en bouwtechnisch rekening is gehouden met eventueel een aanbouw.

Wij adviseren een centrale kern van vaste voorzieningen aan te brengen zodat daar omheen meerdere indelingen mogelijk zijn.

De Adviescommissie adviseert de leidingen in bepaalde zones van het casco te concentreren, zodat kamers naast elkaar en boven elkaar op een simpele manier samen te voegen zijn. Zijn de leidingen geconcentreerd in bepaalde zones?

### **\* Toegankelijkheid en Veiligheid**

Het is niet duidelijk of er niveauverschillen van meer dan 2 cm naar de buitenruimte zijn. De Adviescommissie adviseert in het kader van toegankelijkheid de niveauverschillen terug te brengen tot maximaal 2 cm. 2 cm kan al een belemmering zijn voor mensen met een functiebeperking. Hoogteverschillen groter dan 2 cm moeten worden opgevangen door een hellingbaan en/of een lift.

Opmerkingen: is parkeren op eigen terrein een mogelijkheid bij bouwnummer 1.

### **\* Geluid**

De Adviescommissie adviseert een geluidsisolatie van 57/49 dB. Woningscheidende wanden van  $\geq 28$  cm en woningscheidende vloeren  $\geq 21$  cm inclusief een verende dekvloer van 5 cm dragen bij aan deze mate van geluidsisolatie en genieten de voorkeur. Hierdoor wordt het woon- en leefcomfort in het gebouw beter en de geluidsoverlast beperkt. Het is niet duidelijk of hier sprake van is?

De Adviescommissie adviseert ankerloze spouwmuren toe te passen van 12-6-12 cm. Dit is duurzaam en beperkt geluidsoverlast van binnen en van buiten de woning en draagt bij aan een prettig leefklimaat. Het is niet duidelijk wat de maatvoering hier is.

De Adviescommissie adviseert ankerloze spouwmuren toe te passen en vloeren, gevel, dakconstructie en fundering te onderbreken. Dit is een duurzaam plusniveau en beperkt geluidsoverlast van binnen en van buiten de woning en draagt bij aan een prettig leefklimaat. Het is niet duidelijk of hieraan voldaan is

Wij adviseren de verblijfsruimten te voorzien van een goede geluidsinstallatie ( $DnT;A = 32$  dB en  $LnT;A = 79$  dB) om geluidshinder zoveel mogelijk te beperken. Het is niet duidelijk of de geluidsisolatie hieraan voldoet.

Opmerkingen: geen gegevens op dit moment bekend over geluid.

### **\* Energiebesparing en duurzaamheid**

De Adviescommissie adviseert het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen toe te passen omdat dan zoveel mogelijk de minst milieubelastende materialen gebruikt worden bij de bouw van de woning. Het is niet duidelijk of dit pakket is toegepast.

Opmerkingen: is de woning Nul op de meter?

### **\* Gebruikskwaliteit**

De Adviescommissie Wonen adviseert in het kader van de bruikbaarheid van de ruimte onder het schuine dak deze te voorzien van verwarming.

Wij adviseren in het kader van bruikbaarheid van de ruimte onder het schuine dak deze te voorzien van daglichttoetreding.

De Adviescommissie adviseert in het kader van bruikbaarheid van de ruimte onder het schuine dak deze te voorzien van een ventilatiesysteem. Het is niet duidelijk of de ruimte onder het dak wordt geventileerd.

Opmerkingen: bij de tussenwoningen is geen daglicht op zolder; houd rekening bij de bepaling van dakraam met mogelijke plaatsing van zonnepanelen.

#### **\* Energiebesparing**

Het is niet duidelijk of dit het geval is. De Adviescommissie adviseert zonnecollectoren op het dak te plaatsen. Om actieve zonne-energie te benutten, moet het dak geschikt zijn voor het plaatsen van zonnecollectoren (voor warm water) of PV-panelen (voor het leveren van stroom). Een dakhelling van 30° - 60° en een dakoriëntatie van tussen zuidoost en zuidwest is optimaal.

#### **\* Gebruikskwaliteit**

De Adviescommissie adviseert bij de aanwezigheid van een de trap met twee kwarten een 'verhuisraam' van 0,80 bij 1,40 m aan de straatzijde op de verdieping aan te brengen. Dit om grote spullen naar boven en beneden te krijgen. Het is niet duidelijk of een verhuisraam is aangebracht.

### **INSTALLATIES**

#### **\* Ventilatie**

Opmerkingen: luchttoevoer onbekend

#### **\* Elektra, kabel en telefoon**

Zie bijlage elektra.

#### **\* Verwarming**

Zie bijlage verwarming.

#### **\* Warm waterinstallatie**

De Adviescommissie adviseert een zonneboiler toe te passen omdat dit energiebesparend is. Naverwarming met een combiketel is nodig, omdat een zonneboiler lang niet altijd genoeg warmte levert. Een zonneboiler levert een besparing van ongeveer 40% op het gasverbruik voor warm water. Bij een zonneboiler is het aan te raden om de temperatuur van het uitstromende water te begrenzen op 70°C. Het is niet duidelijk of er een zonneboiler is toe gepast.



## **VERBLIJFSRUIMTEN ALGEMEEN**

### **Gebruikskwaliteit en flexibiliteit**

#### ***VOORDEUR EN ENTREEHAL***

Opmerkingen: te klein voor mindervaliden, weinig ruimte voor kapstok en plaatsing t.b.v. kinderwagen etc.

### **Toegankelijkheid**

Wij adviseren aan de binnenzijde van de voordeur een vrije gebruiksruimte van minimaal 1,50 x 1,50 m met een opstelruimte aan slotzijde voordeur van minimaal 50 cm óf een vrije gebruiksruimte van minimaal 1,35 m breed en 1,85 m diep en loodrecht op een deur met vrije opstelruimte van minimaal 35 cm naast de slotzijde van de voordeur. Dit is nodig om binnen te komen en bezoek binnen te laten (ook in een rolstoel of met rollator) en te begroeten.

#### ***VERKEERSRUIMTE***

### **Energiebesparing en privacy**

De Adviescommissie adviseert de zoldertrap af te sluiten met een deur, zodat niet onnodig energie wordt verbruikt voor de verwarming van de woning.

#### ***TRAP***

### **Fysieke veiligheid en gebruikskwaliteit**

De Adviescommissie adviseert een vrije gebruiksruimte van minimaal 0,90 x 1,20 m onder- en bovenaan de trap, zodat de gebruiksruimte van de trap niet samen valt met de gebruiksruimte van een deur in de woning. Daarom stellen wij voor de badkamer te voorzien van een schuifdeur.

#### ***WOONKAMER***

De Adviescommissie Wonen adviseert 3 – 4 m<sup>2</sup> vrij vloeroppervlak buiten de zit- en de eethoek en niet in de loop, zodat kinderen kunnen spelen.

#### ***KEUKEN***

### **Ligging keuken**

De Adviescommissie Wonen adviseert de keuken rechtstreeks bereikbaar te maken vanuit een verkeersruimte, aangezien het afvoeren van afval dan prettiger is. Men hoeft bijvoorbeeld niet met de afvalzakken door de woonkamer.

## **Eetplek**

Wij adviseren in de woonkamer een oppervlakte van minimaal 20 m<sup>2</sup> te reserveren voor een eetplek.

## ***WASSEN EN DROGEN***

De Adviescommissie adviseert in verband met de keuzemogelijkheid van de bewoner twee plaatsingsmogelijkheden voor de wasmachine en de droger.

De Adviescommissie adviseert een aparte afgesloten ruimte voor wassen drogen, omdat dit de gebruikskwaliteit verbetert.

De Adviescommissie adviseert een goede basisventilatie van de was- en droogplek zodat de was goed droogt en vochtoverlast in de woning wordt beperkt.

## ***BERGRUIMTE***

### **Basis en inrichting**

De Adviescommissie Wonen adviseert een regenwerende bergruimte voor, achter of aan de zijkant van de woning te creëren van minimaal 6 m<sup>2</sup> en twee meter breed zodat er voldoende bergruimte (niet droge en niet vorstvrije bergruimte) is voor niet-dagelijks gebruikte spullen.

Wij adviseren bij bouwnummer 1 en 10 de deur van de berging aan de steegzijde te plaatsen in verband met betere bereikbaarheid voor onder andere het stallen van fietsen.

## **Bijlagen:**

Elektra

Verwarming

Levensloopgeschied

