

GEMEENTE ZUIDHORN

WIJZIGINGSPLAN KERNEN BRILTIL EN ZUIDHORN, 4DE
WIJZIGING (HANCKEMALAAN)



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**Wijzigingsplan Kernen Britil en Zuidhorn, 4de
wijziging (Hanckemalaan)**

CODE 20151332 / 14-06-2016

GEMEENTE ZUIDHORN 20151332 / 14-06-2016
WIJZIGINGSPLAN KERNEN BRILTIL EN ZUIDHORN, 4DE WIJZIGING
(HANCKEMALAAN)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. BELEIDSKADER	2
2. 1. Rijks- en provinciaal beleid	2
2. 2. Gemeentelijk beleid	2
3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET WIJZIGINGSPLAN	6
3. 1. Uitgangssituatie	6
3. 2. Woonprogramma	7
3. 3. Locatie en ruimtelijke opzet	7
3. 4. Verkeer, parkeren, groen	9
3. 5. Afstemming Woonvisie Zuidhorn/Omgevingsverordening Groningen	11
4. OMGEVINGSASPECTEN	13
4. 1. Ecologie	13
4. 2. Cultuurhistorie en archeologie	14
4. 3. Water	15
4. 4. Milieuzonering	17
4. 5. Bodem	18
4. 6. Geluid	18
4. 7. Luchtkwaliteit	18
4. 8. Externe veiligheid	19
4. 9. Kabels en leidingen	20
4. 10. Duurzaamheid	20
5. UITVOERBAARHEID	22
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	22
5. 3. Grondexploitatie	22
6. JURIDISCHE REGELING	24
7. OVERLEG	25
Bijlagen	
Bijlage 1: Bodemonderzoek	
Bijlage 2: Overlegreacties	

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de zuidzijde van de Hanckemalaan 1a in Zuidhorn heeft tot voor kort een gebouw voor een medisch praktijkcentrum gestaan. Dit gebouw is in 2014 gesloopt. Recent is door Frisoplan b.v. te Sneek een plan ontwikkeld voor vervangende woningbouw. Dit nadat hierover qua woningbouwprogramma en stedenbouwkundige hoofdopzet overeenstemming is bereikt met de gemeente Zuidhorn. Hiervoor wordt nu dit wijzigingsplan gemaakt.

In de nieuwe situatie komt er ruimte voor kwalitatief goede woningen in de goedkope / middeldure koopsector, geschikt voor doorstromers. Dit kan tevens positieve effecten hebben op het vrijkomen van (goedkopere) woningen elders in Zuidhorn.

1. 2. Planologische regeling

Het projectgebied betreft een locatie aan de zuidkant van de Hanckemalaan/hoek Poortkampen in de bestaande woonwijk van Zuidhorn gelegen aan de zuidzijde van de spoorlijn Leeuwarden-Groningen.

Thans is het gebied opgenomen in het bestemmingsplan *Kernen Briltil-Zuidhorn* van 2011. De locatie heeft daarin een bestemming 'Dienstverlening'. Die bestemming was gebaseerd op de situatie dat er nog een praktijkcentrum aanwezig was. De planregels van het huidige bestemmingsplan kent een zogenaamde binnenplanse wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de bestemming 'Dienstverlening' in een bestemming voor woondoeleinden gewijzigd kan worden. Daaraan is wel een aantal voorwaarden verbonden. Met het initiatief van Frisoplan b.v. wordt daaraan voldaan. Zie ook hoofdstuk 2.

Gelet op de bijdrage van het project aan een goede invulling ter plaatse en het kunnen voldoen aan de wijzigingsregels is besloten tot het opstellen van een wijzigingsplan. Daarmee kan de gewenste nieuwbouw worden gerealiseerd.

1. 3. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van dit wijzigingsplan wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het provinciaal en het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 staan de uitgangspunten van het wijzigingsplan centraal: het programma voor de nieuw te bouwen woningen, de ruimtelijke opzet en de verkeerssituatie.

In hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten, waaraan de situatie is getoetst, weergegeven. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Dit is opgesplitst in maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid. Verder is in hoofdstuk 6 de juridische regeling opgenomen. In hoofdstuk 7 komen de resultaten van het gehouden overleg aan de orde.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijks- en 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. Voor het plangebied geldt de aanduiding “bestaand bebouwd gebied”. Op grond van het rijksbeleid, neergelegd in het besluit *Algemene regels ruimtelijke ordening* (AMvB Ruimte) hebben provincies de taak om in een provinciale verordening het zogenaamde “bestaand bebouwd gebied” aan te wijzen.

Achtergrond daarbij is de toepassing van de zogenaamde *Ladder voor duurzame verstedelijking*: in dat kader moet eerst gekeken worden naar intensivering, revitalisering en herstructurering van bestaand bebouwd gebied, voordat nieuwe stedelijke bestemmingen worden ontwikkeld. Toepassing van de benadering volgens die Ladder voor duurzame verstedelijking is ook verankerd in het *Besluit ruimtelijke ordening*.

Dit wijzigingsplan voldoet aan het rijks- en provinciaal beleid: de nieuwe woningbouw vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied en is te beschouwen als een goede vorm van herstructurering. Het plan voorziet in de (lokale) behoefte aan woningen op kleinere kavels.

2. 2. Gemeentelijk beleid

2.2.1. Regionale Woonvisie Westerkwartier

Voor de regio Westerkwartier is eind 2014 een regionale woonvisie *Ruimte om te wonen, Woonvisie Westerkwartier 2015-2020* gereedgekomen. De gemeenteraad van Zuidhorn heeft de nieuwe *Woonvisie Westerkwartier 2015-2020* op 9 maart 2015 vastgesteld. Ook door de andere gemeenteraden in het Westerkwartier is tot vaststelling overgegaan zodat er een gemeenschappelijk regionaal woonbeleid voor het Westerkwartier ligt.

De visie die centraal staat is: *ruimte om te wonen*. Daarin ligt niet alleen besloten dat het Westerkwartier fysiek de ruimte biedt, maar ook de mogelijkheid om woonwensen waar te maken en ruimte voor bewoners om initiatief te nemen. Om dit te kunnen bieden zijn vier speerpunten opgesteld. Deze zijn als volgt:

- de woning op de juiste plek;
- wonen betaalbaar houden;
- ook met een zorgvraag veilig en comfortabel wonen; en
- bewoners nemen initiatief.

Deze worden hieronder kort toegelicht.

Woonwensen

Wat betreft de woonwensen: er moet ruimte zijn om in alle dorpen de woonwensen zoveel mogelijk te vervullen, waar mogelijk in de bestaande woningvoorraad. Daar waar woonwensen binnen de bestaande omgeving niet in te vullen zijn, is nieuwbouw nodig.

Het gaat hierbij in de meeste gevallen niet om grote projecten, maar om maatwerk. Bij maatwerk gaat het vooral om particulier opdrachtgeverschap en incidenteel vervanging van gezinswoningen voor (een kleiner aantal) seniorenwoningen. Daarnaast moet het voor alle inkomensgroepen betaalbaar zijn. Het beslag van de woonlasten op het totale budget moet acceptabel zijn. Over de hele periode 2014-2025 sluiten plancapaciteit en vraag op elkaar aan, zo concludeert de nieuwe Woonvisie.

Zorgvraag

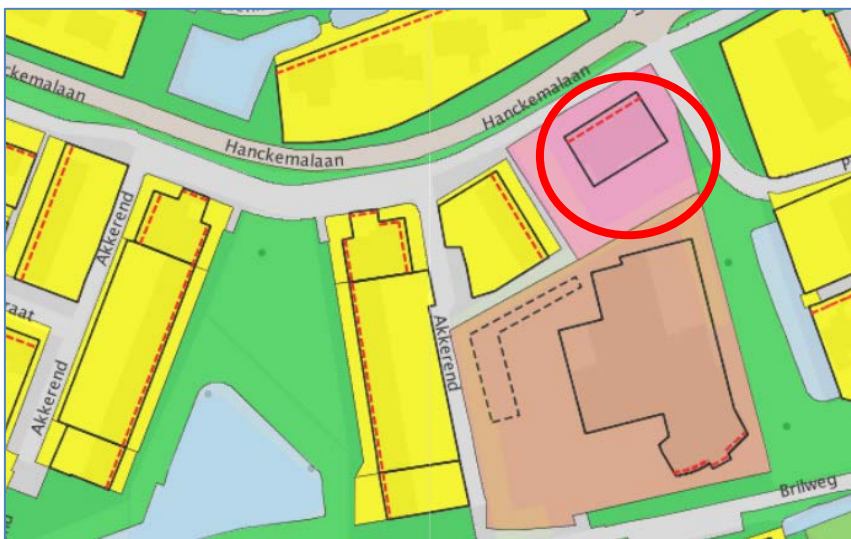
Verder gaat de Woonvisie in op de zorgvraag. In de grote dorpen is het ondertussen haalbaar om mensen met een intensieve zorgvraag een zelfstandige woning te bieden. Als gevolg van het scheiden van de zorg ontstaat er ook in de kleinere dorpen voldoende massa om wonen in combinatie met zorg aan te bieden. Dit krijgt structuur door een afstemming tussen gemeenten en corporaties.

Initiatieven

Naast de mogelijkheid om initiatief te nemen voor kleinschalige woningbouwprojecten, is het voor de bewoners mogelijk om voorzieningen te beginnen in de dorpen. Het gaat hier bijvoorbeeld om voorzieningen voor mantelzorg, kinderopvang en klussendiensten.

2.2.2. Bestemmingsplan Kernen Briltil-Zuidhorn-2011

De locatie waarop wijzigingsplan betrekking heeft, ligt in het *Bestemmingsplan Zuidhorn-Briltil* (vastgesteld 14-11-2011). In figuur 1 wordt een fragment van de verbeelding weergegeven. Het terrein aan de Hanckemalaan heeft de bestemming 'Dienstverlening', gronden die bestemd zijn voor dienstverlening, kantoren en bedrijfswoningen. Daarnaast moet een klein hoekje groen aan de Poortkampen gewijzigd worden en een zeer gering strookje van de bestemming Verkeer.



Figuur 1. Fragment bestemmingsplan Briltil-Zuidhorn-2011 met ligging huidige bestemmingen 'Dienstverlening', 'Groen' en 'Verkeer'.

Het initiatief om op de beschikbare locatie woningbouw te ontwikkelen, past niet binnen de nu nog geldende regeling. Wel bevat het bestemmingsplan Kernen Briltil-Zuidhorn een (binnenplanse) wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Dienstverlening' met aangrenzende bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' om te zetten in een woonbestemming. Afhankelijk van het woningtype kunnen de bestemmingen Wonen-1 t/m 4 worden toegepast. Datzelfde geldt voor een kleine strook met een groen- en verkeersbestemming langs de Poortkampen. Met het oog hierop wordt in het nieuwe wijzigingsplan de beoogde woningbouw mogelijk gemaakt in de thans gewenste opzet.

Als in de inleiding opgemerkt, gelden bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid aantal criteria. Relevant voor deze locatie zijn de volgende:

- *Ter plaatse van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' en 'Waarde – Cultuurhistorie' mag het bestemmingsplan niet worden gewijzigd.*
In de voorliggende situatie komen deze aanduidingen voor cultuurhistorisch waardevolle gebieden niet voor.
- *Een wijziging kan alleen worden toegepast, indien de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.*
Dat is in concreto het geval: de praktijkruimte is niet meer aanwezig.
- *Een wijziging van het bestemmingsplan mag er niet toe leiden dat onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de directe en wijdere omgeving, waarbij met name rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving en de oppervlakte, de ligging en afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende gronden.*
Met het voorliggende initiatief wordt een stedenbouwkundige goede inpassing bereikt, zowel qua situering, als qua hoofdvorm. Lees hierover verder in hoofdstuk 3.3.
- *Na wijziging van de bouwregels zijn de bouwregels van de gewijzigde bestemming overeenkomstig van toepassing, zij het dat, waar in de regels geen maximale goot- of bouwhoogte worden genoemd, deze hoogtes niet meer dan 11,00 m mogen bedragen.*
Met het bouwplan wordt hieraan voldaan; de maximale nokhoogte van de woningen blijft onder de 10,00 m.
- *Toevoegingen aan de woningvoorraad moeten in overeenstemming zijn met het, op moment van wijziging, vigerende gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid.*
Hiermee wordt rekening gehouden. De afstemming op het woningbouwbeleid komt in hoofdstuk 3.1. en 3.5. aan de orde.
- *Het bestemmingsplan kan alleen worden gewijzigd indien voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig is, dan wel gerealiseerd wordt.*
Parkeren is in het nieuwe ontwerp meegenomen en is ook een aandachtspunt geweest bij de planvorming. Hoofdstuk 3.4. beschrijft hoe hiermee is omgegaan.
- *Gevoelige bestemmingen mogen niet binnen 50 m van een provinciale weg worden gebouwd.*
Dit is hier niet aan de orde.

- *De geluidsbelasting op gevels van geluidsgevoelige objecten/gebouwen mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of vastgestelde hogere grenswaarde.*
De met dit wijzigingsplan geprojecteerde woonbestemmingen zijn geluidgevoelig. De omliggende straten zijn als 30 km/u-gebied ingericht en kennen geen zoneplicht. Vanuit oogpunt van geluidsbelasting kan een alleszins aanvaardbare situatie worden bereikt.
- *De richtafstanden voor milieubelastende activiteiten, zoals weergegeven in bijlage 1, moeten in acht worden genomen, waarbij wordt opgemerkt dat eventuele afwijkingen moeten worden gemotiveerd.*
In deze situatie is de relatie tot de naastgelegen schoolbestemming vooral kritisch. Er is evenwel sprake van een goede bewoningssituatie. Hoofdstuk 4.1. geeft daarvan het verslag.
- *Er moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem, op het moment van wijziging, geschikt is voor de voorgenomen functie.*
Initiatiefnemer heeft bodemonderzoek laten doen, waaruit blijkt dat dit het geval is; (zie hoofdstuk 4.5).
- *Mogelijk in het geding zijnde ecologische waarden moeten worden afgewogen.*
Die afweging heeft plaatsgehad. Gelet op de huidige staat (een terrein waarop de bebouwing is gesloopt) en de zorgmaatregelen aangaande het groen wordt aan het uitgangspunt voldaan.
- *Indien het bestemmingsplan zodanig wordt gewijzigd dat in het verharde oppervlakte met meer dan 750 m² toeneemt, dient vooraf overleg met het waterschap te worden gevoerd.*
Aan de wateropgave wordt voldaan. Hierover is advies van het waterschap gevraagd. Zie hoofdstuk 4.3.
- *De hoogte van reclame-uitingen in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 6,00 m bedragen.*
Hiermee wordt rekening gehouden. Met dit wijzigingsplan wordt niet in reclame-uitingen voorzien.

3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET WIJZIGINGSPLAN

3. 1. Uitgangssituatie

De situatie in het plangebied wordt gevormd door een braak liggend perceel van circa 2000 m². Tot voor enige tijd stond hier een praktijkgebouw dat in navolgende figuur 2 nog is te zien.



Figuur 2. Ligging plangebied met nog aanwezige bebouwing (2014)

Inmiddels is het praktijkcentrum gesloopt en ligt het terrein sinds 2015 braak (zie hierna figuur 3).



Figuur 3. Huidige situatie plangebied

3. 2. Woonprogramma

Binnen het plangebied wordt voorzien in de bouw van een 10-tal nieuwe woningen, verdeeld over twee blokken van vijf aaneen. Het gaat om koopwoningen, gericht op starters en kleine huishoudens.

De koopprijzen zijn daarop afgestemd en liggen tussen circa € 170.000-€ 180.000, afhankelijk van de oppervlakte van de kavels (tussenwoningen hebben een iets kleinere oppervlakte, hoekwoningen een iets grotere oppervlakte). De kavels zijn circa 240-280 m² groot.

Het aanbod op de locatie Hanckemalaan onderscheidt zich van dat op de planmatige locatie Oostergast waar de nadruk ligt op grotere kavels voor halfvrijstaande en vrijstaande woningen. In de centrumlocaties van Zuidhorn is eveneens sprake van ander aanbod en wel in de vorm van nieuwe appartementen.

Voor de locatie aan de Hanckemalaan wordt vooral als mogelijkheid gezien om kleinere kavels aan te bieden voor koopwoningen in rijen.

In kwantitatieve zin gaat het dus om de bouw van 10 nieuwbouwwoningen. Deze woningen worden op de planningslijst Zuidhorn ten laste gebracht van de capaciteit die hierop voor diverse inbreidingen is genoemd. Deze planningslijst die in regionaal verband (regio Groningen-Assen) is afgestemd, wordt gehanteerd bij de uitvoering van het woonprogramma voor Zuidhorn. De woningbouwcapaciteit in dit wijzigingsplan valt binnen deze regionale woningbouwafspraken.

3. 3. Locatie en ruimtelijke opzet

Het terrein in dit plangebied ligt in de woonbuurt van Zuidhorn ten zuiden van de Hanckemalaan. Een gegeven voor het project wordt gevormd door de beschikbare kavel zoals deze is vrijgekomen na sloop van het voormalige praktijkcentrum. Uitgangspunt is verder om binnen de bestaande structuur van wegen en de aanwezige groenstructuur woningen terug te bouwen.

Er is gekozen voor twee bouwblokken die haaks op de Hanckemalaan zijn gesitueerd. Daarmee wordt aangesloten op het patroon rond het Akkerend en de Poortkampen.

In het ontwerp is verder uitgegaan van het bouwen in een rooilijn die aansluit bij de naastliggende woonbestemming, in het bijzonder op die van het woningblok aan het Akkerend. Daarmee wordt tegelijk aangesloten op de rooilijn die in het vigerende plan op het praktijkgebouw was toegekend.

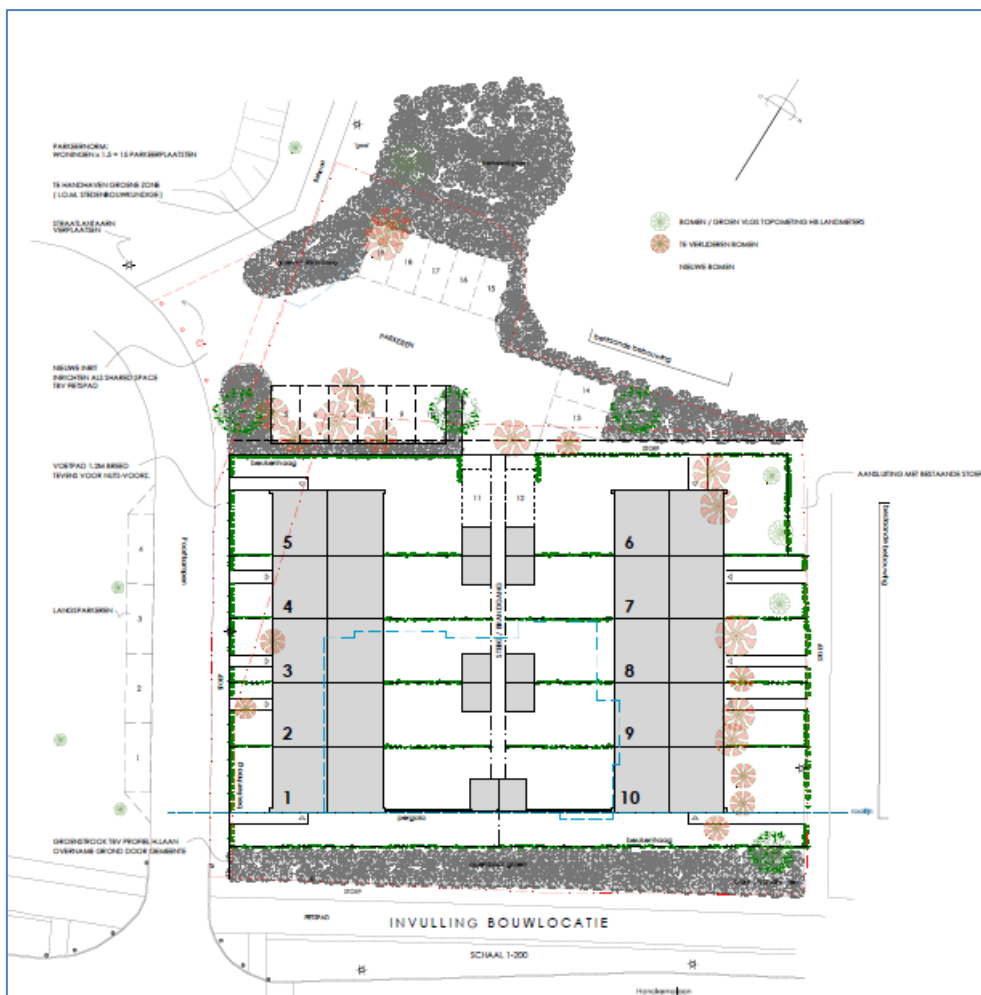
Doordat de twee nieuwe woningblokken met een zijgevel naar de Hanckemalaan zijn geprojecteerd, is in het ontwerp van de woningen speciale aandacht besteed aan de vormgeving van de woningen naar deze straat. Voorkomen moet worden dat er blinde gevels ontstaan. Vandaar dat in de zijgevels gevelopeningen (ramen, deur) zijn ontworpen en is er voor de hoekpanden rekening is gehouden met een zijentree. Eveneens wordt in deze kopgevels rekening gehouden met een aangepast metselwerk.

Bovendien is vanwege het beeld naar de zijde van de Hanckemalaan uitgegaan van het behoud van een open, groenstrook. In dit wijzigingsplan is hiervoor een bestemming 'Groen' opgenomen.

Afgezien van de situering – vastgelegd met dit wijzigingsplan – worden de welstandhalve aspecten (detaillering, gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik) op basis van het welstandsbeleid geregeld. Inmiddels heeft de Welstandscommissie positief over het plan geadviseerd.

Als gezegd, komen er twee rijwoningen van vijf aaneen. De terreinen van de woningen krijgen een eenvoudige, maar eenduidige inpassing aan de voorzijde en met hagen begroeide afscheidingen aan de achter- en zijerven.

Van belang is verder dat een centraal pad voor langzaam verkeer, dat vanaf de Poortkampen in zuidelijke richting langs het Gomarusscollege loopt, in de nieuwe opzet gehandhaafd blijft. Daarbij wordt de aansluiting op de straat aangepast. De ruimtelijke opzet is in figuur 4 opgenomen.



Figuur 4. Situatie nieuwbouw (A.J. de Vries, Architecten BV, Drachten, VO, 18-12-2015)

De hoofdvorm zal bestaan uit woningen in twee bouwlagen met een kap. De woningen krijgen een goothoogte van $\pm 5,50$ m, terwijl de nokhoogte $\pm 9,80$ m zal bedragen.

Zie ook de navolgende figuren waarin een impressie van het project is gegeven. Daarmee wordt aangesloten op de omliggende woonbestemmingen waar sprake is van één tot twee bouwlagen met een kap.



Figuur 5. Impressie nieuwbouw (A.J. de Vries, Architecten BV, Drachten, VO, 18-12-2015)



Figuur 6. Impressie nieuwbouw (A.J. de Vries, Architecten BV, Drachten, VO, 18-12-2015)

3. 4. Verkeer, parkeren, groen

Ontsluiting

De ontsluiting van het woningbouwproject vindt vanaf de Poortkampen plaats. Gelet op het karakter als wijkontsluitingsweg van de Hanckemalaan zou een nieuwe rechtstreekse ontsluiting op die weg ongewenst zijn.

Daarnaast loopt langs het plangebied een fietspad tussen de Poortkampen en de Brilweg en zijn er voetpaden langs de Hanckemalaan. De inrit van het fietspad zal iets worden aangepast (figuur 4). Daarvoor volgt nog een nadere uitwerking. Zie ook de beschrijving hierna.

Parkeren

De planlocatie is een zelfstandige ontwikkeling, die zijn eigen parkeerbehoefte moet opvangen.

Op basis van landelijke CROW-normen wordt deze gesteld op 1,5 parkeerplaats per woning, voor de planontwikkeling betekent dat een parkeerbehoefte van 15 parkeerplaatsen. Door middel van inrichtingsmaatregelen wordt deze parkeerbehoefte aan de zuidzijde van de woningen een plaats geboden. Deze parkeerplaatsen worden op het privéterrein bij de nieuwe woningen voorzien. Daarnaast worden nog vijf parkeerplaatsen in het openbaar gebied voorzien.

In de situatie waarin het praktijkcentrum niet meer aanwezig is, wordt de locatie deels ook gebruikt als overloop voor parkeren vanuit de omgeving. Maar ook tijdens sluitingstijden - bij het nog functioneren van het praktijkcentrum - werd het parkeerterrein vanuit de omgeving gebruikt.

Er is hier sprake van een woonwijk uit de jaren zeventig. Bij een, in de loop der jaren toenemende parkeerbehoefte, is gebleken dat de parkeerdruk in de aangrenzende woonwijk aanzienlijk is. Enige extra parkeerplaatsen (4 parkeerplaatsen) kunnen aan de Poortkampen worden gemaakt. Deze kunnen als bezoekersparkeerplaatsen fungeren en daarnaast voor een zekere overloop dienen. Vanuit oogpunt van een zo veilig mogelijke situatie worden deze voorzien als langsparkeerplaatsen



Inpassing fietsverbinding

Wat betreft de langzaamverkeersverbindingen is met name het fietspad, dat langs de Poortkampen in zuidelijke richting door de wijk loopt, een belangrijke verbinding, vooral voor scholieren van het zuidelijker gelegen Gomarusscollege. In samenhang met inrichtingsmaatregelen aangaande het groen/parkeren is uitgangspunt hier ook in de nieuwe situatie een goede verbinding te handhaven. Wel moet de aansluiting op de Poortkampen iets worden aangepast (zie ook figuur 4). Om doorsteekbewegingen van fietsers door het groen tegen te gaan en een veilige situatie te creëren, wordt uitgegaan van een 'shared space'-inrichting. 'Shared space' staat voor gedeeld ruimtegebruik. De openbare ruimte wordt daarbij zó ingericht dat deze door meerdere verkeersdeelnemers wordt gebruikt. Er wordt daarbij afgezien van aanwijzingen voor de automobilist. Doel is dat de subjectieve veiligheid dan misschien kan afnemen, maar dat door voorzichtiger verkeersgedrag de objectieve veiligheid juist toeneemt. Per saldo is dat winst. In het concrete geval wordt een dergelijke inrichting voorgestaan ter plaatse van de aansluiting van de fietsverbinding op de Poortkampen.

Groen

De planranden, met name die aan de zijden van de Poortkampen en de Hanckemalaan, dragen bij aan de groenstructuur van de wijk.



Uitgangspunt is bepalend groen zoveel mogelijk in te passen. Zo wordt gezorgd voor een groene overgang richting het Gomarusscollege. Als onderdeel van de groenstructuur worden enkele bepalende bomen ingepast. Daarnaast zal ook boombeplanting moeten verdwijnen. Dit betreft boombeplanting die door realisering van het project niet te handhaven is, dan wel niet meer levensvatbaar is door noodzakelijke verharding.

Vanwege een goede doorzetting van het groen in het profiel langs de Hanckemalaan wordt een groenbestemming langs het nieuwbouwproject van belang gevonden. In dit wijzigingsplan wordt daarom in een groenbestemming voorzien. Verder wordt rond de woonkavels een aanplant van beukenhagen voorzien.

Voetpad

Vanuit de specifieke plansituatie wordt verder vóór het oostelijke blok woningen rekening gehouden met een voetpad. Dit wil de gemeente benutten voor kabels/leidingen. Dit pad valt overigens buiten de grens van het wijzigingsgebied; het wordt voldoende geregeld in de verkeersbestemming van het huidige bestemmingsplan Kernen Brilt en Zuidhorn.

3. 5. Afstemming Woonvisie Zuidhorn/Omgevingsverordening Groningen

- Omgevingsverordening Groningen

De provincie Groningen heeft in haar Omgevingsverordening 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. Zoals onder 3.1. opgemerkt, worden de woningen op de planingslijst Zuidhorn voor nieuwbouw verwerkt.

- Regionale Woonvisie Westerkwartier

Voor de regio Westerkwartier is eind 2014 een regionale woonvisie *Ruimte om te wonen; Woonvisie Westerkwartier 2015-2020* gereedgekomen. De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn eerder in hoofdstuk 2 opgenomen.

In de Woonvisie (en het woningmarktonderzoek dat eraan ten grondslag ligt) is een raming voor de woningbehoefte opgesteld, zowel voor de kortere termijn (2015-2020) als voor de langere termijn (2021-2025). Voor de beoogde woningbouw wordt gewerkt met zogenaamde 'bandbreedtes', dit om te kunnen inspelen op zich voordoende ontwikkelingen en onderling ook wisselingen te kunnen aanbrengen. Dit wijzigingsplan past binnen het gewenste programma voor Zuidhorn. Zie hiervoor eerder in paragraaf 3.2.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet 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.

4. 1. Ecologie

▪ *Toetsingskader en beleid*

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

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

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen) zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrictlijn 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. Het gaat hier om een onderdeel van een naoorlogs uitbreidingsgebied.

De dichtstbijzijnde EHS-gebieden rond het dorp liggen bij 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, zal dit wijzigingsplan geen effecten op de natuurwaarden in de omgeving hebben.

Wat betreft de soortbescherming vindt in het plangebied nieuwbouw plaats op een locatie die na de recente sloop van het praktijkcentrum thans braak ligt. Gelet daarop bestaat er geen hoge ecologische verwachtingswaarde.

Conform eerder ecologisch onderzoek¹ is de inzet om het kappen van bomen en verwijderen van struiken – voor zover die kap/verwijdering nodig is - in eerste instantie buiten het broedseizoen te laten uitvoeren.

¹) Toetsing Flora- en faunawet voor de sloop van een voormalig praktijkcentrum in Zuidhorn, Buro Bakker, Assen 2014.

Wat betreft het opgaande groen, wordt opgemerkt dat dit in het eigenlijke plangebied niet voorkomt, maar op het aangrenzende gemeentelijk gebied. Bij de planuitwerking is ervoor gezorgd, dat waardevolle bomen zoveel als mogelijk worden ingepast. Zie eerder hoofdstuk 3.4.

Verder zal in voorkomend geval bij de planuitvoering rekening worden gehouden met de zorgplicht.

4. 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. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied maakt deel uit van een naoorlogse woonbuurt en kent geen cultuurhistorische waarden.

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De gemeenten in het Westerkwartier hebben een nieuw archeologiebeleid vastgesteld. Gezamenlijk is een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (*Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Vestigia, Amersfoort, 10-03-2014, def*).



Figuur 7. Fragment kaart archeologische verwachtingswaarden (2014) met globale ligging plangebied

In de archeologische waardenkaart bij dit onderzoek (figuur 7) is ter plaatse van het plangebied sprake van terreinen met een (hoge) verwachtingswaarde (catego-

rie 4, lichtbruin) en een middelhoge verwachtingswaarde (categorie 5, geel). Hierbij geldt algemeen dat vanaf een oppervlakte van respectievelijk 500 m² - 1000 m² sprake is van een vergunningsplicht bij een diepte van 50 cm en meer.

▪ *Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan*

Dit wijzigingsplan betreft een functieverandering van een gebied dat sinds de jaren zeventig is bebouwd.

In die periode is de grond door bouwwerkzaamheden aanzienlijk bewerkt en geroerd geweest. Met het oog daarop is ook in het huidige bestemmingsplan *Kernen Brittil-Zuidhorn* (2011) geen archeologische verwachting uitgesproken en niet voorzien in een archeologische bescherming voor dit deel van Zuidhorn.

Gelet op het bovenstaande is het wijzigingsplan vanuit oogpunt van cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4. 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 geven 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.

Het waterschap Noorderzijlvest heeft zijn beleid over de relatie tussen waterbeheer en ruimtelijke ordening vastgelegd in de *Beleidsnotitie Water en Ruimte* (2013).

Waterplan Regio West-Groningen

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

Het beheer van het watersysteem blijft gericht op veiligheid en functionaliteit. Het waterbeheer is gericht op integratie van aanwezige functies (als wonen, landbouw, natuur en recreatie). Het watersysteem wordt ingericht met zo min mogelijk technische ingrepen en de natuurlijke veerkracht is dan waar mogelijk hersteld, zodat ook extreme weersituaties kunnen worden opgevangen. Verder is het water goed bereikbaar voor recreanten, bewoners en vissers. De waterkwaliteit past bij de functie van het aanwezige water (c.q. aanwezige waterlopen). Uit ruimtelijk oogpunt is er aandacht voor de verscheidenheid in water en wordt de inrichting van de oevers op het karakter van de omgeving afgestemd.

▪ *Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan*

Waterkwantiteit

Met dit wijzigingsplan wordt voorzien in vervangende nieuwbouw ter plaatse van de locatie van een voormalig praktijkcentrum. Hieronder is op basis van het planvoornemen een berekening gegeven van de benodigde watercompensatie die aan dit wijzigingsplan is verbonden.

Berekening waterberging	
Eerdere situatie verhard oppervlak	Bebouwing en parkeren: 880 m ²
Nieuwe situatie verhard oppervlak	<u>Binnen wijzigingsplan:</u>
	Bebouwing: 675 m ²
	Parkeren: 30 m ²
	Overig: 50 m ²
	<u>Buiten wijzigingsplan:</u>
	Parkeren en overig: 470 m ²
saldo toename verharding:	340 m²
daarvan te compenseren, 10% vuistregel	34 m ²

Geconstateerd kan worden dat niet volledig aan de benodigde wateropgave kan worden voldaan, als ook de parkeerplaatsen worden meegeteld, die buiten de formele begrenzing van het wijzigingsplan worden voorzien. Van deze toename moet op grond van normen van het Waterschap Noorderzijlvest 10% gecompenseerd worden als waterberging, hetgeen op circa 35 m² uitkomt.

Binnen het eigenlijke plangebied, gevormd door de herin te vullen woonkavels, is geen ruimte voor watercompensatie. Het waterschap is hierover advies gevraagd. In overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en waterschap Noorderzijlvest is nagegaan of door maatregelen op voldoende wijze aan de wateropgave kan worden voldaan. Op het overleg met het waterschap wordt hieronder ingegaan.

Waterkwaliteit

In de buurt is thans sprake van een gemengd rioleringsstelsel.

Bij de realisering van het nieuwe woningbouwproject wordt rekening gehouden met de aanleg van een gescheiden afvoer tot aan de erfgrans met het openbaar gebied. Bij toekomstige, op buurtniveau gerichte vernieuwingen naar een "gescheiden stelsel", kan daar dan op worden aangesloten. (Bij een gescheiden stelsel wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd. Eén en ander op grond van het gemeentelijk waterbeleid, als eerder beschreven).

Overleg waterschap

Het waterschap Noorderzijlvest wijst op de droogleggingseisen van de *Beleidsnotitie Water en Ruimte*. Hoewel deze zaken niet met een bestemmingsplan c.q. een wijzigingsplan worden geregeld, kan op de volgende inzet worden gewezen.

De ontwikkelende partij zal in overleg met de gemeente onderzoeken of een drainage onder de woningen noodzakelijk is. Indien dit noodzakelijk is, dan zal in de kruipruimte daarvoor een drainagebuis worden aangelegd, die individueel wordt aangesloten op de regenleiding die wordt aangebracht onder de steeg tussen de woningblokken. Binnen de kruipruimte is voor zo'n voorziening ook de ruimte aanwezig.

Verder merkt het waterschap op dat de hiervoor genoemde keuze voor het gescheiden afvoeren tot aan de erfgrans een goed uitgangspunt is met het oog op een toekomstig gescheiden stelsel. Daarnaast wijst het waterschap op de mogelijkheden voor afkoppeling.

Daarover zal de ontwikkelaar in overleg met de gemeente de hemelwaterafvoer (HWA's) van de woningen aan de achterzijde afkoppelen op de leiding van de parkeerplaatsen. Vanaf hier vindt afvoer plaats op de waterpartij, gelegen ten zuidoosten van het plangebied. Datzelfde geldt voor de bergingen en steeg.

De hemelwaterafvoer aan de voorzijde van de woningen wordt gekoppeld aan de droogweerafvoer (DWA) in verband met een aansluiting op een toekomstig gescheiden stelsel. Na gereedkomen van de woningen zal zo snel mogelijk bij de herinrichting/herbestrating van het stuk weg tussen de Hanckemalaan en de bocht in de weg De Poortkampen, het hemelwater worden afgekoppeld en worden geleid naar de waterpartij nabij het plangebied.

4. 4. Milieuzonering

▪ Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen enerzijds bedrijfsactiviteiten en voorzieningen en anderzijds 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 nieuwe woningbouw vindt plaats binnen een overwegend bestaande woonwijk.

Aandachtspunt is wel de relatie tot het Gomarusscollege, even zuidelijk van de planlocatie (Brilweg 21). De VNG geeft aan dat ten opzichte van scholen een richtafstand van 30 m moet worden aangehouden.

Aan deze richtafstand kan tussen de nieuwe woonbestemming en de noordelijke grens van de schoollocatie niet volledig worden voldaan. De dichtstbijzijnde afstand bedraagt circa 10 m.

De VNG geeft overigens in de brochure Bedrijven en Milieuzonering ook zelf aan, dat het hier om richtafstanden gaat, waarvan in voorkomend geval gemotiveerd mag worden afgeweken. Dat is hier het geval, waarbij op het volgende worden gewezen:

- De toegang tot de school ligt aan de zuidzijde (Brilweg), op ruime afstand van de woonbestemming. Naar de zijde van het plangebied is sprake van een 'stille' kant van de school.
- Aan deze zijde van de school is bovendien sprake van een groene afscheiding.
- De geprojecteerde woningen zijn zodanig gesitueerd dat er sprake is van een oriëntatie van de zijgevel richting het schoolterrein. Daarmee is er geen directe gerichtheid.

- De school kent een goede ontsluiting, waarbij het fietsverkeer van scholieren wordt afgewikkeld via een langzaamverkeersverbinding langs het plangebied.
- Er is in planologische zin sprake van een gegroeide situatie met een bestemming die de bestaande school regelt.

Met de hiervoor beschreven maatregelen wordt ingezet op een aanvaardbare milieuplanologische situatie voor de nieuwe woningen.

4. 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*

Ten behoeve van de nieuwbouw heeft initiatiefnemer (Frisoplan, Sneek) bodemonderzoek laten uitvoeren². Daarin wordt geconcludeerd, dat er op basis van de onderzoeksresultaten geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Voor toepassing van vrijkomende grond gelden (naast de planologische procedure van dit wijzigingsplan) de regels van het *Besluit Bodemkwaliteit*.

4. 6. Geluid

- *Toetsingskader en beleid*

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. 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 regelt vervangende woningbouw in een woonbuurt die op zichzelf onder een 30 km zonerings valt. Gelet daarop kan van een zonerings op grond van de *Wet geluidhinder* worden afgezien.

Verder bedraagt de afstand van de nieuwe woningen ten opzichte van de Hanckemalaan circa 15 m, een afstand die vergelijkbaar is met de bestaande woningen in de buurt.

4. 7. Luchtkwaliteit

- *Toetsingskader en beleid*

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot

²) Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van een tweetal percelen aan de Poortkampen 1a in Zuidhorn, WMR, Rinsumageest bv, Damwald, def. 21-12-2015.

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. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) 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.

Er zijn in de gemeente Zuidhorn geen knelpunten bekend wat betreft de luchtkwaliteit.

▪ *Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan*

Dit plan betreft een functieverandering met een geringe toename van het aantal woningen (10). Van de andere kant is een maatschappelijke functie (praktijkcentrum) komen te vervallen. De verkeersaantrekkende werking daarvan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zijn op dit punt geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

4. 8. Externe veiligheid

▪ *Toetsingskader en beleid*

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

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

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*³ moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruikruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Provincies kunnen een eigen basisnet vastleggen; dat is ook binnen de provincie Groningen het geval.

Inmiddels heeft de provincie Groningen het provinciaal basisnet (*Veilig op weg, veiligheid rondom de weg, De uitwerking: Het provinciaal basisnet*) vastgesteld. Dit is verwerkt in de provinciale Omgevingsverordening.

³) Dit besluit is op 11-11-2013 gepubliceerd, maar is tot op heden nog niet in werking getreden.

▪ *Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan*

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: spoorweg

De spoorlijn Leeuwarden-Groningen ligt op ruime afstand van het plangebied. Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat over dit spoor geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In een brief van Prorail van 7 juli 2008 aan de provincie is aangegeven, dat er ook voor de middellange termijn (2020) geen plannen zijn om dit traject in te zetten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Transport gevaarlijke stoffen: provinciale weg N980/N355

Het plangebied raakt niet aan een provinciale weg.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat het provinciale basisnet betrekking heeft op de wegen binnen de provincie Groningen, waarvan de provincie wegbeheerder is. In tegenstelling tot wat bij externe veiligheid gebruikelijk is, namelijk de risicobenadering, wordt hier voor minder zelfredzame mensen gekozen voor de effectbenadering (van het grootst denkbare scenario van een calamiteit met de meeste vervoerde gevaarlijke stof).

Om dat niveau van veiligheid te bereiken, is in het provinciale beleid vastgesteld, dat binnen 30 m van alle transportassen geen nieuwe objecten mogen worden geprojecteerd waar sprake is van minder zelfredzame mensen.

Transport gevaarlijke stoffen: Van Starckenborghkanaal

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van het Van Starckenborghkanaal.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat het Van Starckenborghkanaal in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is aangewezen als een binnenvaartroute met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen, ingedeeld in de categorie 'zwarte vaarwegen'.

4. 9. Kabels en leidingen

In de buurt van het plangebied lopen geen kabels of hogedrukleidingen die van belang zijn voor dit wijzigingsplan.

4. 10. Duurzaamheid

In toenemende mate hebben gemeenten de afgelopen jaren bij de opzet van bestemmingsplannen de taak gekregen om milieudoelstellingen in het ruimtelijke beleid te integreren. Ook de provincie vraagt zowel het *Provinciaal Omgevingsplan* als meer specifiek in het overleg over dit wijzigingsplan (zie hoofdstuk 7) in de toelichting hier aandacht aan te besteden.

De gemeente Zuidhorn zet er eveneens op in om duurzaamheidsdoelen in het ruimtelijk beleid te integreren.

In algemene zin kan worden opgemerkt dat bij de locatie en inrichting rekening is gehouden met milieुरandvoorwaarden vanuit de omgeving (geluidscontouren, afstand tot hinderlijke bedrijven, bodem en water). Deze zaken zijn eerder in dit hoofdstuk behandeld.

Voorliggend wijzigingsplan maakt de herontwikkeling van een vrijkomende locatie binnen de bestaande grenzen van het dorpsgebied mogelijk en draagt aldus bij aan het benutten van de principes van duurzaam ruimtegebruik. Herstructurering/functieverandering van de eerder vrijkomen locatie aan de Hanckemalaan is daar een goed voorbeeld van.

Het aspect van duurzaamheid komt zowel naar voren op het niveau van de stedenbouwkundige opzet als in de bouwkundige uitwerking.

Stedenbouwkundige plannen die de toekomstige ruimtelijke kwaliteit kunnen garanderen zijn duurzamer. In dat verband kan gewezen worden op de zorgvuldig gekozen situering en de inpassing in de groenstructuur met hagen rond de woningen. Waar mogelijk worden bomen gehandhaafd. De groene inrichting verhoogt de kwaliteit van de woonomgeving. Zie ook eerder in hoofdstuk 3.3.

De verharding wordt zoveel mogelijk beperkt: de nieuwe woningen worden via bestaande wegen ontsloten.

Verder is in de stedenbouwkundige opzet vanwege ruimtelijke redenen (hoofdstuk 3.3.) gekozen voor een situering van de twee bouwblokken die globaal noord-zuid verloopt. Ondanks de wat minder zongerichte ligging worden in de bouwkundige uitwerking de zuidwest georiënteerde daken uitgevoerd met zonnepanelen. Daarmee leveren de woningen een bijdrage aan duurzame energieopwekking.

Verder worden vanuit het *Bouwbesluit* eisen gesteld aan het toepassen van materialen en isolatie van de buitenschil van de woningen.

Ten slotte kan nog gewezen worden op de maatregelen die met betrekking tot de waterafvoer worden voorzien. Deze zijn eerder in hoofdstuk 4.3. beschreven.

5. UITVOERBAARHEID

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

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp dat aan dit wijzigingsplan ten grondslag ligt, is in een gezamenlijk overleg tussen gemeente Zuidhorn en Frisoplan b.v. te Sneek tot stand gekomen. Initiatiefnemer heeft met omwonenden overleg gehad op een inloopavond op 23 september 2015. De woningbouwplannen werden op zich positief ontvangen; met name het parkeren bleek punt van aandacht.

In het nieuwe plan wordt rekening gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door de bouw van de 10 nieuwe woningen. Enige extra parkeerplaatsen worden voorzien langs de Poortkampen. Wat betreft het groen wordt rekening gehouden met de inpassing van enkele te sparen bomen.

Het wijzigingsplan is verder met de gemeentelijke Commissie Bouwen en Wonen overlegd. Het ontwerp van dit wijzigingsplan is daarnaast in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg aan de overlegpartners, zoals Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest voorgelegd.

De resultaten van het overleg met verschillende partijen is in het definitieve wijzigingsplan verwerkt. Zie hiervoor hoofdstuk 7.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 31 maart 2016 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.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid wordt geconstateerd dat het hier een wijzigingsplan betreft voor herinvulling van een eerder bebouwd gebied. De ontwikkeling hiervan vindt plaats door Frisoplan b.v. te Sneek met inachtnaam van de planologische randvoorwaarden van de gemeente, zoals blijkt uit dit wijzigingsplan.

De gemeente Zuidhorn neemt een strook grond langs de Hanckemalaan ten behoeve van een groenbestemming over.

Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en wordt het plan uitvoerbaar geacht.

5. 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 het college van burgemeester en wethouders tegelijk met vaststelling van dit plan expliciet en gemotiveerd te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

In de situatie van dit plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan vanuit de omstandigheid dat het gaat om een plangebied waarover tussen de gemeente Zuidhorn en initiatiefnemer (Frisoplan b.v. te Sneek) een privaatrechtelijke overeenkomsten is/wordt afgesloten in welk kader afspraken over de financiering zijn gemaakt.

6. JURIDISCHE REGELING

Dit wijzigingsplan gaat vergezeld van een plankaart (verbeelding). Deze plankaart is op basis van het stedenbouwkundig ontwerp opgesteld.

Op deze plankaart is aan het perceel de bestemming Wonen-3 gegeven. Dat is een bestemming die in het geldende bestemmingsplan Kernen Briltil-Zuidhorn 2011 ook voor vergelijkbare woningtypen in de omgeving is toegepast.

Uitgangspunten voor de planologische regeling zijn:

- er is een bouwvlak opgenomen dat is afgestemd op de voorgenomen nieuwe invulling;
- de bepalende gevellijnen aan de west- en oostzijde zijn aangegeven;
- de hoogtebepalingen met een goothoogte van 6,50 en een bouwhoogte van 10,00 m zijn gebaseerd op de wijzigingsregels uit het 'moederplan' en zijn voldoende voor de beoogde bouw;
- datzelfde geldt voor de regeling van bouwwerken (geen gebouwen zijnde). Dit kunnen bijvoorbeeld erfafscheidingen zijn. Voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan voor de omgeving. Deze dienen achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd.

Maatwerk is nodig voor de hoekkavels richting de Hanckemalaan.

- op grond van het reguliere beleid kan het wonen gecombineerd worden met een aan huis verbonden beroepsactiviteit. Het gaat daarbij om activiteiten in de dienstverlening die goed bij het wonen passen;
- de overige bepalingen in de bestemming Wonen-3 zijn eveneens afgestemd op die van het geldende plan, zij het met een versoering waar dat mogelijk is.

Daar waar buiten de grens van het wijzigingsgebied maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn (als parkeerruimte) en deze niet binnen het vigerende plan passen, wordt hierin via een separate procedure voorzien.

7. OVERLEG

In het kader van het vooroverleg over dit wijzigingsplan zijn de volgende reacties ontvangen (Bijlage 2).

1. Provincie Groningen

De provincie Groningen constateert in haar reactie van 11 februari 2016 dat het wijzigingsplan niet strijdig is met de provinciale Omgevingsverordening. Verder wordt gewezen op een tekstuele aanpassing in de toelichting, die is verwerkt.

Ten slotte vraagt de provincie aandacht voor het thema 'duurzaamheid' en de wijze waarop het wijzigingsplan een bijdrage levert aan het verwezenlijken van de duurzaamheidsdoelstellingen.

De gemeente ondersteunt dat. In reactie daarop is daarover in hoofdstuk 4 een paragraaf opgenomen.

2. Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap Noorderzijlvest wijst in zijn reactie van 29 januari 2016 op de beleidsnotitie Water en Ruimte (2013). Daarbij wordt verwezen naar de onderwerpen 'droogleggingseisen' en 'waterberging'. Het waterschap vraagt de mogelijkheden voor hemelwaterafvoer te onderzoeken en te betrekken bij de detailuitwerking van het plan.

Paragraaf 4.3. is op deze onderdelen aangevuld.

3. Libau

Hoewel geen formele overlegpartner in het kader van bestemmingsplannen wordt hierbij tevens ingegaan op de advisering van Libau over de welstandshalve aspecten van het wijzigingsplan.

Libau merkt in zijn advies van 10-02-2016 op met waardering kennis te hebben genomen van het voorgenomen (bouw)plan. De gekozen oplossing voor het parkeren en de manier waarop de kopgevels zijn uitgewerkt, zorgen voor een bovengemiddelde kwaliteit.

Van dit advies is met waardering kennis genomen.

4. Adviescommissie Bouwen en Wonen Zuidhorn

(algemeen, woningtypen)

De Adviescommissie Bouwen en Wonen Zuidhorn (hierna: de commissie) constateert dat de woningen niet voldoen als seniorenwoning of levensloopgeschikte woning.

Reactie

De woningen zijn inderdaad niet bedoeld als seniorenwoning c.q. levensloopbestendige woningen, maar meer voor startende huishoudens en gezinnen. De gemeente Zuidhorn bestemt op grond van zijn woonbeleid andere locaties voor seniorenhuisvesting (zie ook hoofdstuk 3).

(flexibiliteit)

Aangaande de flexibiliteit vindt de commissie de beukmaat redelijk, maar stelt ze voor deze te verbreden, waardoor verschillende woningplattegronden mogelijk zijn. Verder wordt een verdiepingshoogte van 3,00 m geadviseerd.

Reactie

Bij de invulling van de locatie is een bredere beukmaat wel onderzocht, maar gelet op het programma van 10 woningen en de oppervlakte van de locatie niet realiseerbaar gebleken. Een lager aantal woningen is vanuit een goede exploitatie niet mogelijk; door een bredere maat zou ook de parkeerfunctie in het gedrang komen.

Verder is de hoogte is ingegeven door het gewenste woningtype. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3.3.

(uitbreidbaarheid)

De Commissie vraagt of in het ontwerp rekening is gehouden met een eventuele aanbouw. Ook worden vragen gesteld over leidingen/voorzieningen in het ontwerp.

Reactie:

Zowel in het bouwkundig ontwerp als in de regels van dit wijzigingsplan is rekening gehouden met een eventuele aanbouw. De nadere functies binnen de woning zelf zijn geen onderwerp van regeling in het bestemmingsplan. Gelet op het beoogde prijsniveau wordt in de uitvoering van een standaard installatietechniek uitgegaan.

(toegankelijkheid en veiligheid)

De commissie adviseert in verband met een goede toegankelijkheid de niveauverschillen zo beperkt mogelijk te houden. Ook wordt ingegaan op de parkeerruimte voor woning 1.

Reactie

De toegankelijkheid zal in de uitvoering worden betrokken. Overigens zijn, zoals hiervoor opgemerkt, de woningen niet bedoeld als seniorenwoning. Voor de wijze waarop in het parkeren wordt voorzien wordt verwezen naar hoofdstuk 3.4.

(geluid)

De commissie adviseert een aantal maatregelen voor een goede geluidsisolatie.

Reactie:

Ook dit is primair een zaak die op uitvoeringsniveau ligt en niet met het wijzigingsplan wordt geregeld. Niettemin kan worden opgemerkt dat de woningen zullen voldoen aan de zogenaamde *Woningborg-normen*.

===