



Bestemmingsplan

Buurtschap De Gast Zuidhorn

Toelichting



Oprachtgever:	Buurtschap De Gast BV De Gast 45 9801 AB Zuidhorn
Datum:	09-08-2021
Status:	vaststelling
IMRO:	NL.IMRO.1969.BPZU20UITB1-VA01

Planruimte

Frans Leharlaan 130
2102 GW Haarlem
+31 (0)6 23 922 839
info@planruimte.nl
www.planruimte.nl

Telefoon
E-mail
Internet

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING.....	3
1.2	BEGRENZING PLANGEBIED.....	3
1.3	GELDENDE PLANNEN EN REGULINGEN.....	4
2	BESTAANDE SITUATIE	5
3	BELEID EN REGELGEVING	7
3.1	RIJKSBELEID	7
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	8
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	12
4	NIEUWE SITUATIE	17
4.1	STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN.....	17
4.2	STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING	20
4.3	PARKEREN	29
5	ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	30
5.1	WATER.....	30
5.2	BODEM.....	32
5.3	FLORA EN FAUNA.....	33
5.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	34
5.5	GELUID	37
5.6	LUCHTKWALITEIT.....	39
5.7	EXTERNE VEILIGHEID.....	40
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN.....	41
5.9	KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	42
5.10	NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN.....	42
5.11	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE/ M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT	42
6	UITVOERBAARHEID	44
6.1	EXPLOITATIE	44
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44
7	JURIDISCHE ASPECTEN	46
7.1	PLANMETHODIEK.....	46
7.2	TOELICHTING OP DE REGELS	46
	BIJLAGE 1 STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING	
	BIJLAGE 2 WATERTOETS	
	BIJLAGE 3 FLORA- EN FAUNAONDERZOEK	
	BIJLAGE 4 STIKSTOFBEREKENING.....	
	BIJLAGE 5 VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	
	BIJLAGE 6 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	
	BIJLAGE 7 AKOESTISCH ONDERZOEK	
	BIJLAGE 8 QUICKSCAN EV.....	
	BIJLAGE 9 QUICKSCAN NGE.....	
	BIJLAGE 10 M.E.R. AANMELDNOTITIE	
	BIJLAGE 11 PROEFSLEUFONDERZOEK	
	BIJLAGE 12 ADVIES HAMALAND ADVIES.....	
	BIJLAGE 13 VERSLAG BEWONERSBIJEENKOMST 23 JUNI	
	BIJLAGE 14 NOTA ZIENSWIJZEN	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft het realiseren van 15 levensloopbestendige woningen, een gemeenschappelijke ruimte en een gemeenschappelijke kas aan een collectief erf op een gemeenschappelijk agrarisch perceel achter De Gast 45 te Zuidhorn.

Het perceel is momenteel in gebruik als weidegrond. De eigenaar heeft het plan opgevat om het terrein te gaan herontwikkelen voor woningbouw en zo de omgeving een kwaliteitsimpuls te geven. Het plan De Gast betreft een onderdeel van de gebiedsvisie Tussen De Gasten die in 2018 in de gemeenteraad van de gemeente Zuidhorn is besproken. Hierbij is via een amendement ingestemd met het verder uitwerken van het woningbouwplan Buurtschap De Gast.

In het voortraject is afstemming geweest met de toekomstige bewoners over de opzet van het plan. In een vroeg stadium van het ontwerpproces zijn de bewoners betrokken met collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Het idee is om een buurtschap te realiseren met levensloopbestendige woningen. Hier staat staan samen leven en duurzaam wonen centraal.

De gemeente heeft positief gereageerd op plan en bereid om medewerking te verlenen. Het voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch juridisch kader voor het plan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op een agrarisch perceel achter het woonhuis van De Gast 45 te Zuidhorn en wordt ontsloten via twee erfontsluitingswegen op de percelen De Gast 45 en De Gast 47. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de percelen van restaurant Balk, aan de westzijde door de bestaande woningen aan De Gast, aan de noordzijde door een agrarisch perceel en aan de oostzijde door de Rijksstraatweg.



Begrenzing plangebied bestemmingsplan Buurtschap De Gast Zuidhorn

1.3 Geldende plannen en regelingen

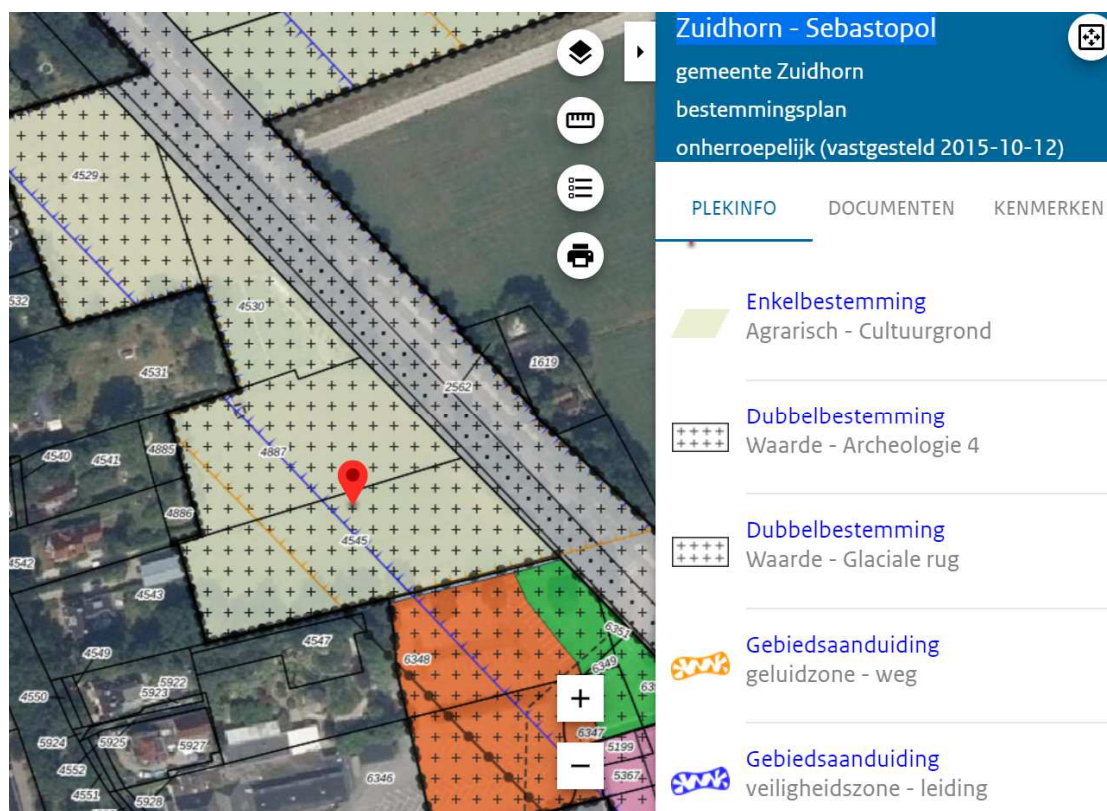
Het plangebied ligt in het op 12 oktober 2015 vastgestelde bestemmingsplan Zuidhorn - Sebastopol. Hierin is het perceel aangeduid als 'Agrarisch-Cultuurgrond'. Daarnaast heeft het perceel een dubbelbestemming Archeologie 4, Waarde-Glaciale rug en een gebiedsaanduiding geluidzone-weg en een gebiedsaanduiding veiligheidszone-leiding.

De op de verbeelding voor 'Agrarisch - Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;

met de daarbij behorende:

- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen en beplanting;
- d. sloten, bermen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. overige bouwwerken.



Uitsnede bestemmingsplan Zuidhorn - Sebastopol

Planspecifiek

De realisatie van de 15 woningen is strijdig met het bestemmingsplan Zuidhorn - Sebastopol aangezien op het betreffende perceel geen woningen zijn toegestaan. Ook is het plan strijdig met de gebiedsaanduiding geluidzone -weg aangezien hier geen woningen mogen worden gerealiseerd en de gebiedsaanduiding veiligheidszone-leiding aangezien hier zonder nader onderzoek geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten (waaronder woningen) mogen worden gebouwd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de gebiedsaanduiding geluidzone-weg niet meer actueel is aan gezien de Rijksstraatweg inmiddels is afgewaardeerd. Tenslotte dient het plan in overeenstemming te zijn met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 en Waarde- Glaciale rug. Hiertoe is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

2 Bestaande situatie

Het plangebied betreft een agrarisch perceel achter het woonhuis van De Gast 45. Het plangebied is circa 7.200 m² en bestaat uit twee agrarische percelen, kadastraal bekend als ZHN00 - F - 4887 en ZHN00 - F - 4545 en ligt tussen het woonlint van De Gast en de Rijksweg. Het perceel is momenteel in gebruik als weidegrond en wordt ontsloten via twee erfontsluitingswegen op de percelen De Gast 45 en De Gast 47.



Luchtfoto bestaande situatie plangebied (achter De Gast 45 te Zuidhorn)



Foto bestaande situatie (zicht vanaf de Rijksweg)



Foto bestaande situatie (zicht vanaf de kruising De Gast en De Bongerd)

3 Beleid en regelgeving

Dit hoofdstuk beschrijft de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten. Het beleid ten aanzien van luchtkwaliteit, water, bodem, externe veiligheid en dergelijke wordt behandeld in hoofdstuk 5: 'Onderzoek en beperkingen'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel een 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De SVIR is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is wel van toepassing. Deze is nader toelichting in paragraaf 3.2.3.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

Geen van de 13 nationale belangen is van invloed op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Planspecifiek

De toets aan artikel 3.1.6, lid 2 is nader uitgewerkt in toelichting paragraaf 3.2.3. Uit deze toets blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 2016-2020

De omgevingsvisie 2016-2020 bevat de integrale visie van de provincie Groningen voor de lange termijn op het gebied van de fysieke leefomgeving. De provincie wil het aantrekkelijke woon- en leefklimaat verder verbeteren door kansen te benutten. Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie zijn de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Tevens zijn onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving.

In de omgevingsvisie is het beleid onderverdeeld in vijf verschillende thema's, waaronder weer elf provinciale belangen zijn vertegenwoordigd:

Thema	Belangen:
Ruimte:	<ul style="list-style-type: none">• Ruimtelijke kwaliteit• Aantrekkelijk vestigingsklimaat• Ruimte voor duurzame energie• Vitale landbouw
Natuur en landschap:	<ul style="list-style-type: none">• Beschermen landschap en cultureel erfgoed• Vergroten biodiversiteit
Water:	<ul style="list-style-type: none">• Waterveiligheid• Schoon en voldoende water
Mobiliteit:	<ul style="list-style-type: none">• Bereikbaarheid
Milieu:	<ul style="list-style-type: none">• Tegengaan milieuhinder• Gebruik van de ondergrond Zuidelijk Westerkwartier

Planspecifiek

De gemeente Westerkwartier is onderdeel van het Zuidelijk Westerkwartier. Dit deel van de provincie wordt gekenmerkt door een afwisseling van besloten zandruggen en open laaggelegen veengebieden. Ook maakt het gebied deel uit van een glaciële rug. De waarde van deze bijzondere aardkundige waarde (het reliëf en het zicht daarop) dient behouden te

blijven. Ter bescherming van deze elementen zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening (titel 2.13). In het plan is rekening gehouden met deze bijzonder aardkundige waarden. In het plan is een zichtlijn opgenomen tussen de verschillende bouwblokken, waardoor het reliëf van de glaciale rug en het zicht daarop behouden blijft (zie ook het hoofdstuk nieuwe situatie).

Ook maakt het gebied onderdeel uit van de Regio Groningen-Assen, waarbij het beleid is gericht op het versterken het de economische kerngebied en de interne samenhang en het versterken en behouden van de kwaliteit van stad en land. Het plan past in deze doelstelling door de woonkwaliteiten in het gebied te versterken door de realisatie van duurzame kleinschalig en levensloopbestendige woningen met respect voor de kwaliteiten van het landelijk gebied van het Zuidelijk Westerkwartier.

Tenslotte is het gebied aangeduid als een gebied waar de agrarisch bouwblokken tot maximaal 2 ha kunnen worden vergroot en een uitbreiding van het staloppervlak van intensieve veehouderijen mag plaatsvinden. Aangezien het plan geen vergroting van agrarische bouwblokken of uitbreiding van intensieve veehouderijen betreft zijn deze niet van toepassing.

Integrale opgaven

De provincie Groningen heeft haar belangen vertaald in vijf integrale opgaven rond de grootste ontwikkelkansen en vraagstukken. Te weten:

- Gaswinning;
- Energyport;
- Krimp en groei;
- Regio Groningen-Assen;
- Waddengebied.

Deze vijf integrale opgaven beïnvloeden geen van allen de gemeente Westerkwartier, waardoor geen rekening gehouden hoeft te worden met specifieke aanwijzingen vanuit de Omgevingsvisie aangaande de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Het plan voldoet aan de verschillende speerpunten en thema's van de Omgevingsvisie Groningen 2016-2020. Bij het plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd waarbij tevens rekening is gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het Zuidelijk Westerkwartier, waaronder de bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de glaciale rug. Het plan is in lijn met de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Groningen

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. De regels in de omgevingsverordening richten zich op thema's zoals ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu.

Door middel van diverse kaartbladen behorende bij de verordening, is te achterhalen welke regels waar gelden. Daarnaast bevat de verordening algemene regels. Onderstaand zijn de voor het plan relevante thema's en regels nader uitgewerkt.

Verordeningskaarten

Kaart 1 geeft het buitengebied weer. In de Omgevingsverordening zijn hierbij diverse regels van toepassing ten aanzien van dit bestemmingsplan.

Inpassing van ruimtelijke ontwikkeling

In artikel 2.8 worden regels gesteld aan de inpassing van ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij dient in de toelichting van aandacht te worden besteed aan de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied, de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de directe en in de bredere omgeving, de maatregelen die nodig worden geacht om eventuele aantasting van kwaliteiten en waarden binnen of buiten het plangebied als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling te salderen of te compenseren en de bijdrage die de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling kan leveren aan de bestaande of nieuwe kwaliteiten en waarden.

De hierboven beschreven aspecten zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en daarom in lijn met de regels van artikel 2.8.

Begrenzing buitengebied

In artikel 2.12. kan de begrenzing van het buitengebied worden gewijzigd indien voor een stedelijke ontwikkeling die vanwege de specifieke aard en omvang (themativering) ervan niet aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied kan worden ingepast. Aangezien het plangebied inmiddels ingesloten is door stedelijk gebied, o.a. vanwege de nieuwe woonwijk aan de andere zijde van de Rijksstraatweg, heeft de gemeente verzocht om de begrenzing hierop aan te passen.

Nieuwvestiging of uitbreiding van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies

In artikel 2.13.1. kan een stedelijke ontwikkeling die aansluit op het bestaand stedelijk gebied, worden toegestaan op voorwaarde dat in de plandoellichting is aangetoond dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen; of worden regels gesteld aan de nieuwvestiging of uitbreiding van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies.

Hieronder is onder het kopje 'Ladder voor duurzame verstedelijking' een verantwoording opgenomen ten aanzien van de voorwaarden in artikel 2.13.1. Hiermee kan worden gesteld dat het plan voldoet aan de regels van de Omgevingsverordening.

Borging van de ruimtelijke ontwikkeling

In artikel 2.13.1. is aangegeven dat de borging van de ruimtelijke ontwikkeling plaats dient te vinden middels een erfinrichtingsplan. In dat kader is voor het bestemmingsplan een erfinrichtingsplan opgesteld en regels omtrent de inrichting van het plan.

Kaart 7 geeft gebieden met landschappelijke waarden weer. Hierbij behoort het plangebied tot een van de glaciale ruggen. Op basis van artikel 2.57 dienen in een bestemmingsplan regels opgenomen te worden die gericht zijn op bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid daarvan. Hierbij geldt een verbod op het afgraven, diepploegen, egaliseren en afschuiven van de glaciale ruggen en regels voor houtteelt, aanleg van bos en boomgaarden. Hierbij kan de gemeente een omgevingsvergunning verlenen voor het afgraven, egaliseren en afschuiven van glaciale ruggen, indien de uitvoering van de werkzaamheden niet leidt tot aantasting van de herkenbaarheid van de glaciale rug.

In overleg met de gemeente en de provincie is onderzocht op welke wijze rekening kan worden gehouden met de glaciale rug. In het bestemmingsplan is daartoe in het midden van het gebied een open zone opgenomen, waardoor het zicht en het reliëf van de glaciale rug zoveel mogelijk behouden blijven. Hiermee past het bestemmingsplan binnen de regels die gesteld worden ten aanzien van glaciale ruggen van de Omgevingsverordening.

Kaart 9 geeft normen voor bergings- en afvoercapaciteit voor regionale wateren. Hierin is het gebied aangeduid als grasland 1:10 jaar. In artikel 3.6 is een norm van 1: 10 jaar opgenomen voor de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren. Het bestemmingsplan past binnen deze regels, waarbij tevens met het waterschap Noorderzijlvest is afgestemd in het kader van de watertoets.

Kaart 5 geeft gebieden voor windenergie weer. Hierin is het plangebied aangeduid als een gebied waar geen windturbines zijn toegestaan op basis van artikel 2.41. Aangezien het bestemmingsplan deze ontwikkelingen niet mogelijk maakt is het plan in lijn met de regels van Omgevingsverordening.

Kaart 10 geeft gebieden voor intensieve veehouderij. Hierin is het plangebied aangeduid als een gebied waar geen uitbreiding van het staloppervlak van intensieve veehouderijen mag plaatsvinden op basis van artikel 2.29. Aangezien het bestemmingsplan deze ontwikkeling niet mogelijk maakt is het plan in lijn met de regels van Omgevingsverordening.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan past binnen de kaders van de Omgevingsverordening.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond hiervan dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma Ruimte.

In lid 2 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Planspecifiek

Bij het plan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangezien meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Het plan ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. In Zuidhorn zijn weinig locaties binnen het bestaand stads- en dorpsgebied aanwezig waar woningbouw ontwikkelt kan worden. De woningen voorzien in een actuele regionale behoefte aan nieuwe woningen in Zuidhorn (zie toetsing aan regionale woonbehoefte).

Toetsing aan regionale woonbehoefte

Op 24 maart 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Westerkwartier de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025. Hierin is voor de periode 2020-2029 een woningbouwbehoefte van 400 tot 700 woningen opgenomen voor Zuidhorn. Het woningbouwproject Buurtschap de Gast is opgenomen in de planningslijst van de gemeente Westerkwartier. Hiermee is de regionale afstemming geborgd.

Conclusie

Het voorgenomen plan past binnen de bandbreedte voor Zuidhorn uit de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het plan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals beschreven in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Groningen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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 Rijksstraatweg afgewaardeerd en heringericht zal gaan worden.

3.3.2 Structuurvisie Zuidhorn 2030

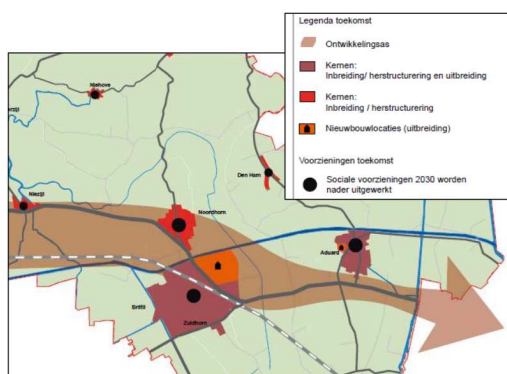
De structuurvisie Zuidhorn 2030 geeft de komende twintig jaar richting aan de ontwikkelingen binnen de gemeente. De kern van de structuurvisie is identiteit. De kernkwaliteiten van de gemeente Zuidhorn zijn ruimte, rust, gemeenschapszin en de schakelfunctie tussen stad en (platte)land. De kernkwaliteiten laten zien dat de gemeente een eigen identiteit heeft. Samen met de inwoners wil de gemeente haar identiteit behouden en versterken door ontwikkelingen te koppelen aan bestaande identiteit en schaal van de gemeente. De Structuurvisie betreft een uitwerking van de Toekomstvisie, betreffende het onderdeel ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente Zuidhorn, tot 2030.

Tijdens de totstandkoming van de toekomstvisie is veel gesproken over woningbouw in de dorpen. De gemeente sluit zich aan bij de wensen van de bewoners die hebben aangegeven geen ongebreidelde groei van de dorpen te willen. Woningbouw wordt in overleg met de bewoners zoveel mogelijk binnen de kern opgevangen door open plekken te benutten of oude bedrijfslocaties te transformeren.

In dit plan wordt een braakgelegen locatie in de schil van het centrum van Zuidhorn herontwikkeld met de realisatie van een woongebouw. Dit past binnen de toekomstvisie van Zuidhorn aangezien het een inbreidingslocatie betreft, die passend is binnen de woonvisie.

Planspecifiek

In de structuurvisie Zuidhorn 2030 wordt op basis van de regionale woningbouwafspraken een verdere ontwikkeling van het plan Buurtschap De Gast voorzien. De structuurvisie bevat voor het overige geen concrete richtlijnen voor dit plangebied.



3.3.3 Concept gebiedsvisie Tussen De Gasten

De concept visie biedt handvatten voor een innovatieve, duurzame en organische invulling van het gebied Tussen de Gasten. Om innovatie een kans te geven, is ruimte en flexibiliteit nodig (voorwaarden scheppen). Tegelijk denkt de gemeente Zuidhorn aan de belangen van en voor haar zittende bewoners. Daarom is de visie gemaakt met een brede werkgroep belanghebbenden en omwonenden in samenwerking met gemeente en Stichting Libau.

In de visie liggen de hoofdlijnen van planontwikkeling besloten maar deze dienen in een bestemmingsplan (bestemmingen, bouwregels) nader te worden verfijnd. Ook deze documenten blijven gelet op het bovenstaande wel redelijk globaal, worden niet 'dichtgetimmerd'. De visie wordt net als het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

Uitgangspunten

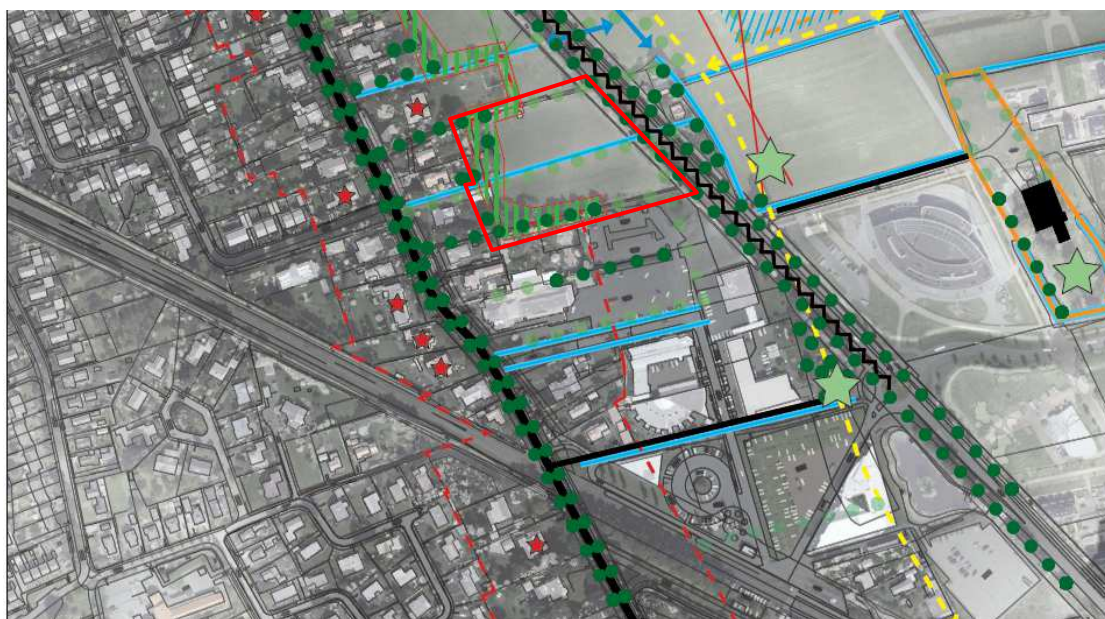
Als eerste stap in het visietraject zijn uitgangspunten voor de ontwikkeling van Tussen de Gasten opgesteld te weten:

- behouden en versterken van karakteristieken van het plangebied e.o.;
- een groene en gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier;
- collectief eigenaarschap voor de bewoners;
- scheppen van condities voor samen leven;
- duurzaam bouwen (energie, materiaalgebruik).

Kwaliteitskaart

De tweede stap van het visietraject betrof het inventariseren van kwaliteiten, knelpunten en kansen in het plangebied aan de hand van een kwaliteitskaart. Bij de ontwikkeling is het belangrijk om in te spelen op en/of rekening te houden met:

- het beschermde dorpsgezicht De Gast;
- de ligging op de overgang van hoog (zand) naar laag (klei);
- de reeks van (voormalige) boerderijplaatsen;
- de zichtlijnen naar boerderij Dijkstra en de NH-kerk van Noordhorn;
- de historische sloten en het verkavelingspatroon;
- de houtwallen en houtsingels;
- het herstel van het kerkpad naar Noordhorn;
- het benutten van hoogteverschillen ten behoeve van de wateropgave.



Kwaliteitskaart gebiedsvisie Tussen De Gasten

In het plan Buurtschap de Gast is rekening gehouden met het fijnmazig (historisch) patroon van de waterlopen. Ook blijft de groene rand en historische houtsingels langs de percelen van De Gast behouden.

Ambities

Voor Tussen de Gasten zijn drie overkoepelende ambities geformuleerd:

- groene omgeving met bewegend water;
- samen leven;
- duurzaam bouwen.

Het plan Buurtschap De Gast past uitstekend binnen de ambities van de gebiedsvisie Tussen de Gasten. Zo wordt rekening gehouden met een groen invulling van de locatie, waarbij de bestaande houtsingels gehouden blijven. Ook wordt invulling gegeven het samen leven door een collectief erf en voorzieningen zoals een gemeenschappelijke opslagruimte. Ook worden de woningen duurzaam gebouwd waarbij ingezet wordt op een zo laag mogelijk energieverbruik, collectieve energieopwekking en gebruik van duurzame materialen.

Concept

Het gewenste groene karakter van Tussen de Gasten heeft door het bovenstaande proces geleid tot het concept; het woonpark. Dit woonpark bestaat minimaal voor 55% uit openbare ruimte voor groen en water met ondergeschikt verhardingen. De resterende 45% wordt uitgegeven aan (groepen) initiatiefnemers ten behoeve van privé en collectieve tuinen met ondergeschikte verhardingen en bebouwing.

Het plan voor Buurtschap De Gast sluit aan bij deze uitgangspunten door de realisatie van een groen collectief erf die minimaal 55% bestaat uit groen, water en ondergeschikte verhardingen.

Visiekaart

Tussen de Gasten is een park met daarin clusters met bebouwing. De openbare ruimte heeft een natuurlijke uitstraling met bloemrijk grasland bovengeschild in het beeld in combinatie met inheemse struiken en boombeplanting, sloten en waterpartijen. Paden zijn zo smal mogelijk gedimensioneerd en uitgevoerd in waterdoorlaatbare parkachtige verhardingen zodat regenwater kan infiltreren in de bodem.



Uitsnede visiekaart Tussen de Gasten

Het plan voor Buurtschap De Gast sluit aan bij de visiekaart van Tussen de Gasten. Hierbij blijven de historische boomstructuren en doorzichten van de glaciale rug behouden. Ook wordt invulling gegeven aan de wens om een mandelig park, erf, boomgaard, tuin of (vrijliggend) hof tussen de woningen te realiseren. Qua typologie wordt aangesloten bij de visie om hier geschakelde woningen te realiseren. Tenslotte is ook rekening gehouden met een onbebouwde zone aan de randen van het plangebied.

Het plan is in nauwe samenspraak de gebiedsregisseur, het kernteam, de verschillende disciplines binnen de gemeente en omwonenden tot stand gekomen. Hierdoor is het ontwerp het toetsen aan de eisen van ruimtelijke ordening en welstand in principe een formaliteit.

3.3.4 Woonvisie Westerkwartier 2020-2025

Op 24 maart 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Westerkwartier de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025. De woonvisie beschrijft het beleid op het gebied van wonen in het Westerkwartier voor de komende 5 jaar. Het beleid geeft handvatten om in te spelen op de woonopgaven die in de gemeente Westerkwartier en de afzonderlijke dorpen leven. In de woonvisie wil de gemeente graag stimuleren, uitnodigen en kansen bieden.

Planspecifiek

In de woonvisie is voor de periode 2020-2029 een woningbouwbehoefte van 400 tot 700 woningen opgenomen voor Zuidhorn. Het woningbouwproject Buurtschap de Gast is opgenomen in de planningslijst van de gemeente Westerkwartier. Het plan past daarmee binnen de bandbreedte van woningbouwopgave in Zuidhorn.

Daarnaast past het plan binnen de criteria van de woonvisie voor nieuwbouwprojecten. Het beleid is gericht is op projecten die een meerwaarde opleveren voor het dorp. Over het plan is uitgebreid geparticipeerd waarbij de bewoners in een vroegtijdig stadium zijn betrokken met collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Ook past het plan binnen de schaal van het dorp en geeft invulling aan een uniek en duurzaam woonconcept (een buurtschap) met veel ruimte voor groen en een gemeenschappelijke binnentuin. Door de opzet van het plan met een collectief erf is een sterke sociale cohesie. Hierbij staat samen leven en duurzaam wonen centraal. Het plan biedt ruimte aan diverse doelgroepen waaronder senioren en starters. Hiermee past het plan binnen de kaders van de woonvisie.

3.3.5 Welstandsnota gemeente Zuidhorn

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Zuidhorn heeft op 12 december 2018 de Welstandsnota Zuidhorn gewijzigd vastgesteld. Met een specifiek welstandsbeleid voor beschermde dorpsgezichten en monumenten streeft de gemeente naar behoud van het cultuurhistorisch en landschappelijk karakter.

Planspecifiek

Het plangebied valt volgens de welstandskartaart in het Stationsgebied – Zuidhorn. Hiervoor gelden de volgende criteria.

Plaatsing	Eventuele opslag bij voorkeur inpandig
	Alzijdige oriëntatie
Hoofdvorm	Individueel herkenbare bebouwing
	Gebouwen met of zonder kap
	Meervoudige geleding mogelijk, zonder stijlbreuk met de hoofdvorm
Aanzichten	Gevarieerde gevelcomposities
	Entree aan het openbaar gebied
	Moderne representatieve uitstraling

Opmaak	Donkere gedekte kleurstelling bij toepassing plaatmateriaal aan de randen van het terrein Architectonische eenheid in materiaal- en kleurgebruik Reclames domineren niet en zijn ingepast in de gevel
--------	---

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd dat vanuit de nota geen bijzondere welstandeisen gelden voor woningbouw. Het plan past daarom binnen de kaders van de welstandsnota.

3.3.6 Duurzaamheid

De gemeente Westerkwartier vindt het duurzaam ontwikkelen van het landelijke belangrijk. Daarom streeft de gemeente ernaar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

In de duurzaamheidsagenda Westerkwartier worden de ambities en prioriteiten op het gebied van duurzaamheid voor de gemeente vastgelegd. De eerste ambitie betreft samenwerken aan en communiceren over duurzaamheid. De tweede ambitie heeft betrekking op de inhoud en gaat over energie, mobiliteit, circulaire economie, water en groen en de gemeentelijke organisatie. Zo is de ambitie dat de gemeente in 2040 energie neutraal is, vervoerswijzen die het minst belastend zijn voor het milieu gestimuleerd worden, 75% van het huishoudelijke afval gescheiden wordt, nieuwbouw energieneutraal is (nul-op-de-meter woningen) en bij bestaande bouw wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk rendement, er samen wordt gewerkt aan het behoud en ontwikkeling van natuur en in het verlengde daarvan het vergroten van betrokkenheid van bewoners, bedrijven en organisaties bij de waarde van groen.

Planspecifiek

Bij de nieuwbouw wordt gestreefd naar energie neutrale woningen met een zo hoog mogelijk rendement. Ook wordt een groen collectief erf aangelegd, waarbij ingezet wordt op het behoud en de ontwikkeling van natuur en het vergroten van de beleving van dit groen door omwonenden. Het plan past daarom binnen de kaders van de duurzaamheidsagenda.

3.3.7 Conclusie

Toetsing aan het beleid vanuit de regio geeft aan dat binnen het regionale woonbeleid rekening is gehouden met de ontwikkeling van Buurtschap De Gast. De voorgenomen ontwikkeling vloeit voort uit de al eerder vastgestelde Toekomstvisie Zuidhorn 2030 en de concept gebiedsvisie Tussen de Gasten. Dit bestemmingsplan vormt daarvan een gedeeltelijke uitwerking. Verder is met de ontwikkeling ook rekening gehouden in de Structuurvisie Zuidhorn 2030 en de Regionale Woonvisie Westerkwartier. Ook in het kader van het woonbeleid voor Groningen-Assen is de woningbouw in Zuidhorn afgewogen binnen de totale regionale behoefte. Daarin zijn afspraken gemaakt over de regionaal overeengekomen taakstelling voor woningbouw en de verdeling daarvan over de gemeenten/kernen in de regio. De woningbouw in Zuidhorn wordt opgevangen op zowel een aantal inbreidings- en herstructureringslocaties in de dorpskern zelf, als op de locatie De Gast. Daarbij is tevens de relatie met het aanbod aan vergelijkbare locaties in de regio afgewogen. Bij de concretisering door middel van de woonbestemmingen in dit bestemmingsplan wordt afstemming gelegd op de beschikbare (en regionaal afgestemde) nieuwbouwruiimte; deze nieuwbouwruiimte is over de gemeente als geheel leidend bij de planontwikkeling. De woonbestemmingen zelf kennen een zekere mate van flexibiliteit om goed te kunnen inspelen op ontwikkelingen op de woningmarkt. Wel beweegt de invulling zich binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten die in het hoofdstuk 4 zijn verwoord.

4 Nieuwe situatie

Het plan Buurtschap De Gast betreft het realiseren van 15 levensloopbestendige woningen, een gemeenschappelijk gebouw (buurtkamer c.q. gemeenschappelijke ruimte) en een gemeenschappelijke kas aan een collectief erf op een gemeenschappelijk agrarisch perceel achter De Gast 45 te Zuidhorn.

4.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor het plan is een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt. Hierin zijn drie structuuruitwerkingen gemaakt. Deze sluiten aan op de eerder opgestelde gebiedsvisie Tussen de Gasten. Hieronder worden deze uitwerkingen nader toegelicht.

1. Karakteristieke structuur

De gebiedsvisie van de gemeente benoemt het behouden en het versterken van de bestaande groenstructuur. De groenstructuur vormt een groene rand langs de percelen langs De Gast met houtsingels en laanstructuren. Hoogteverschillen zijn beleefbaar. Grondverzet wordt beperkt.

De bebouwing is centraal gepositioneerd en laat eromheen de ruimte voor de groenstructuur. De woningen hebben allen zicht op het landschap met historische sloten, houtwallen en het verkavelingspatroon. De overgangen in het landschap van hoog naar laag zijn ervaarbaar in de verandawoningen en het grasland rondom de woningen.

Het cluster van bebouwing vormt een onderdeel van het grotere woonpark. Rondom de woningen ligt een bloemrijk grasland met sloten, bomen en inheemse struiken. Door het grasland loopt een half verharde wandelroute met smalle paden voor de bewoners.



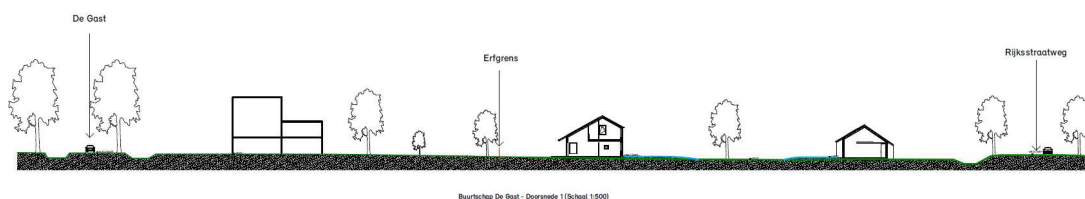
2. Zichtlijnen omgeving

Drie van de vijf blokken zijn gerelateerd aan (zicht)lijnen uit de omgeving: de gemeenschappelijke schuur parallel aan de Rijksstraatweg, appartementengebouw parallel aan zichtlijn en het meest linker blok A loodrecht op de zichtlijn. De andere twee blokken maken het erf af. De oostwest geplaatste blokken staan haaks op de noord-zuid richting van de glaciale rug en maken daardoor de hoogteverschillen zichtbaar.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de zichtlijn van De Gast naar de Rijksstraatweg overigens geen vrije zichtlijn is. Dit aangezien de erven aan de Gast particulier bezit zijn en kunnen worden afgesloten met beplanting. Hier is ook niets op tegen aangezien de groene

rand aan de achterzijde van de percelen ook kenmerkend is voor het gebied (zie ook de kwaliteitskaart gebiedsvisie Tussen De Gasten die is opgenomen in paragraaf 3.3.3).

Niettemin is de licht opgaande lijn tot aan de achterzijde van de erven aan de Gast (ook) kenmerkend. Het geleidelijk hoogteverschil van de hoger gelegen zandrug naar de lagergelegen kleigronden is vooral over lange afstand duidelijk waarneembaar (bijv. vanaf de Rijksstraatweg naar de Oostergast). In het plangebied is deze minder duidelijk, maar wel zichtbaar. Op de onderstaande dwarsdoorsnede is de licht opgaande lijn ook zichtbaar.



Dwarsdoorsnede waarop licht opgaande lijn zichtbaar is

Door de licht opgaande lijn zakken de gebouwen, gelet op de hoogte in relatie tot de afstand tot De Gast zover in het beeld weg dat deze zich als ondergeschikte details in het beeld manifesteren. Dit wordt nog wat versterkt door de lagere ligging van het plangebied ten opzichte van De Gast. De onderstaande visualisaties illustreren dat.



Voor nieuwbouw



Na nieuwbouw



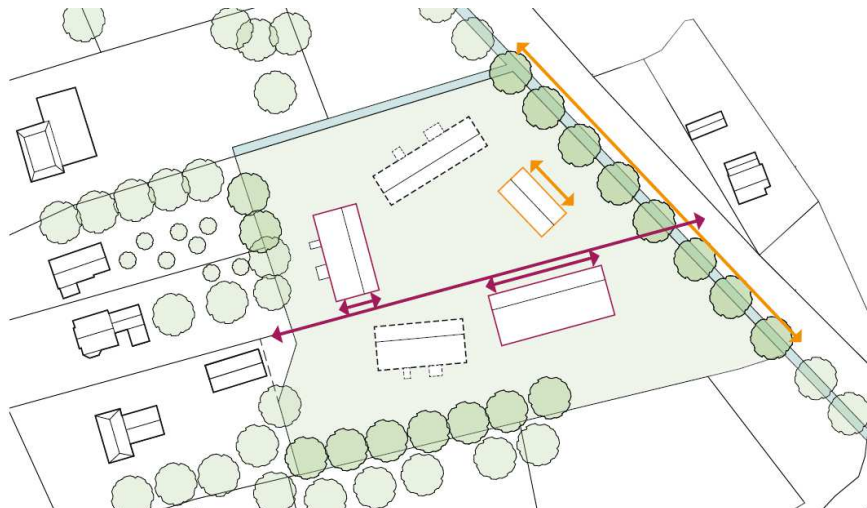
Voor nieuwbouw



Na nieuwbouw

De bebouwing bestaat uit drie huizenblokken van drie woningen met 1 laag en een kap, een gemeenschappelijke schuur met één laag en een kap en één gestapeld huizenblok van 6 appartementen met twee lagen en een kap. Hierbij zijn de bergingen geïntegreerd in de bebouwing.

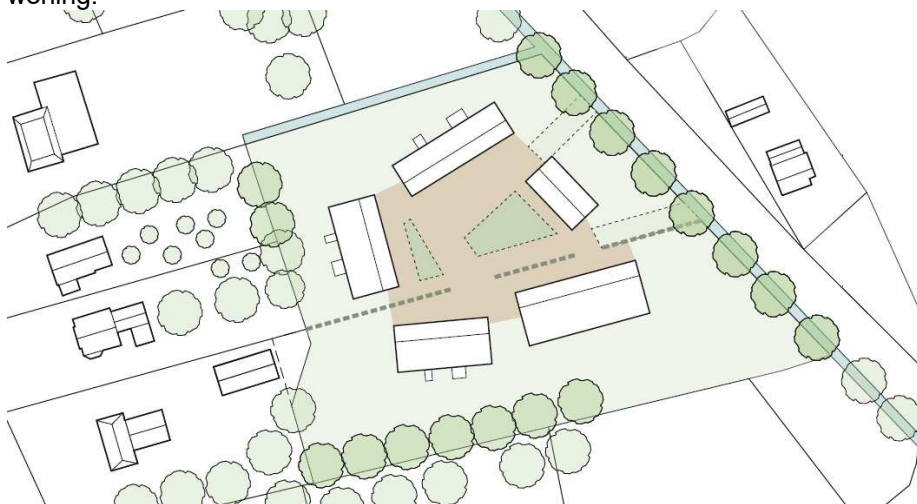
De huizenblokken zijn zo gepositioneerd dat er veel doorzichten zijn tussen de bebouwing. Het bebouwingscluster is geplaatst op een flauwe helling van de glaciale rug in het landschap waardoor hoogteverschillen waarneembaar zijn. De woningen hebben veranda's aan het weiland, waardoor de hoogteverschillen op het perceel waarneembaar zijn. Ook wordt gewerkt met natuurlijke erfafscheidingen.



3. Collectief, duurzaam wonen

In Buurtschap De Gast staan samen leven en duurzaam wonen centraal, aansluitend op de gebiedsvisie van de gemeente. Buurtschap De Gast bestaat uit 15 levensloopbestendige woningen aan een collectief erf in een gemeenschappelijk weiland. In een gemeenschappelijke schuur op het collectieve erf worden voorzieningen als een fietsenstalling, werkplaats, logeerplek en buurtkamer gedeeld. Bewoners kunnen door de collectieve voorzieningen en de levensloopbestendige woningen langer zelfstandig blijven wonen. In een vroeg stadium van het ontwerpproces zijn de bewoners betrokken middels collectief particulier opdrachtgeverschap.

De woningen zijn duurzaam ontworpen. Overstekken zorgen voor natuurlijke zonwering in de zomer. Glas in de gevels op zuid zorgen voor het binnenhalen van zon in de winter. Op de daken liggen zonnepanelen voor elektriciteit voor de warmtepompen en het gebruik in de woning.



4.2 Stedenbouwkundige uitwerking

Voor het plan is een stedenbouwkundig uitwerking opgesteld. Deze is hieronder opgenomen.

Woningen

Het plan bestaat uit het realiseren van 4 woonblokken van in totaal 15 woningen. De eerste 3 woonblokken bestaan ieder uit 3 woningen die variëren in omvang tussen de 89 en 107 m² met een berging van 4 m². Het laatste blok betreft een gestapeld woonblok van twee lagen met in totaal 6 woningen. De woningen variëren in omvang tussen de 76 en de 83 m² en een berging van circa 4 m². Alle woningen zullen kruipruimteloos worden gebouwd waarbij voor de fundering gebruik wordt gemaakt van schroefpalen om verzakkingen en overlast voor omwonenden tot een minimum te beperken.



Stedenbouwkundige uitwerking Buurtschap De Gast



Impressie woning

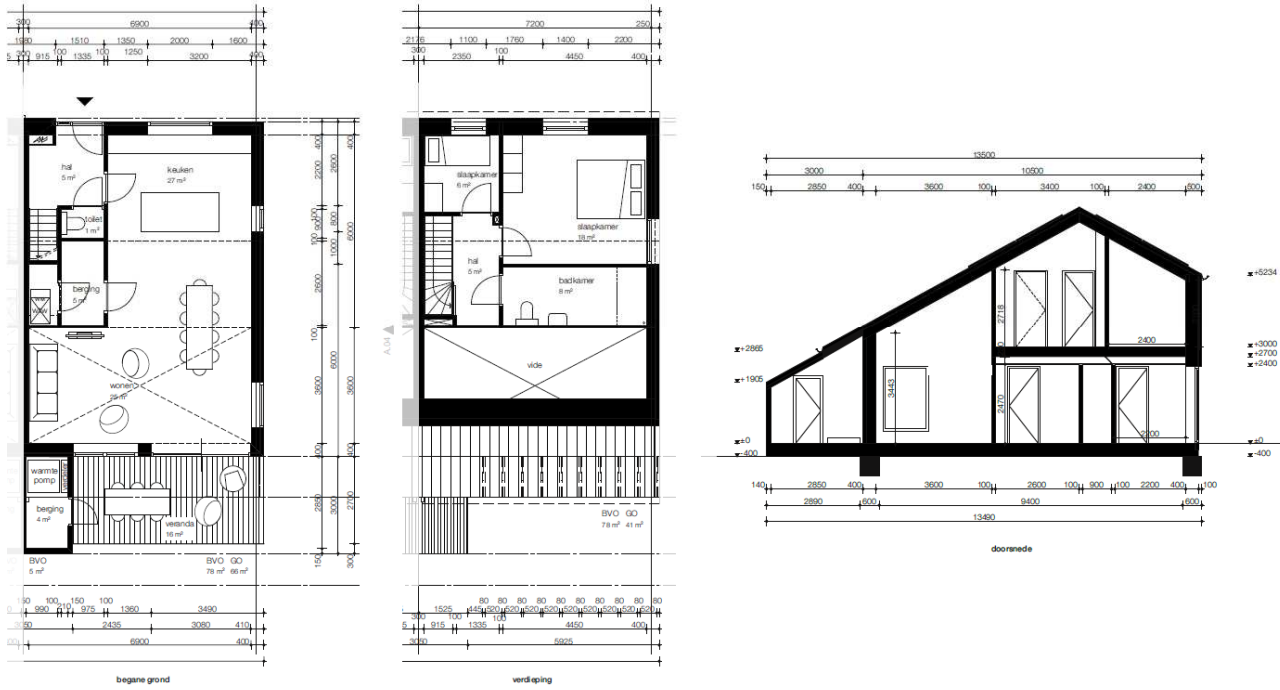


Impressie woning

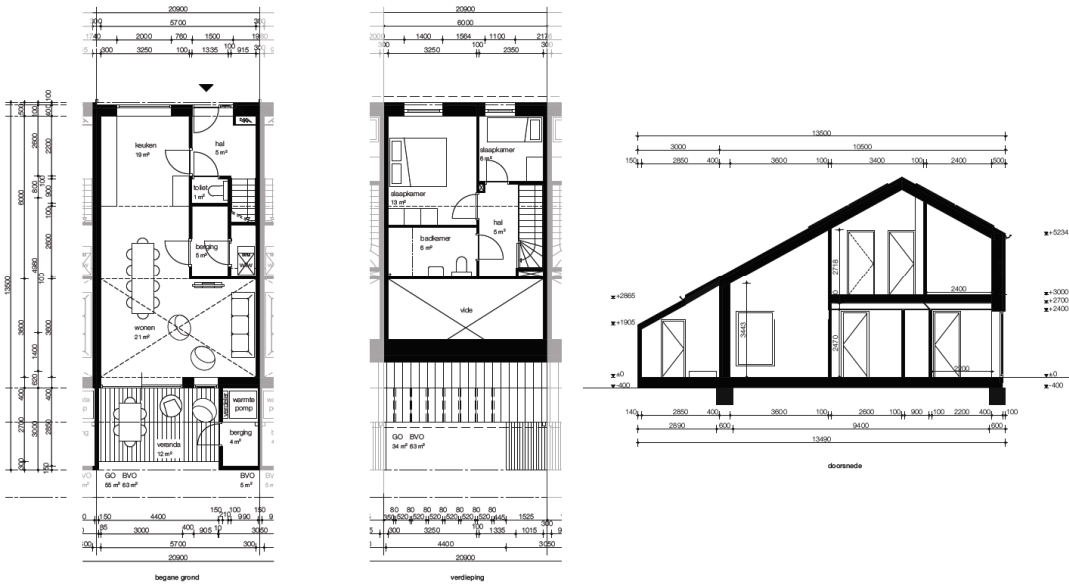


Impressie collectief erf.

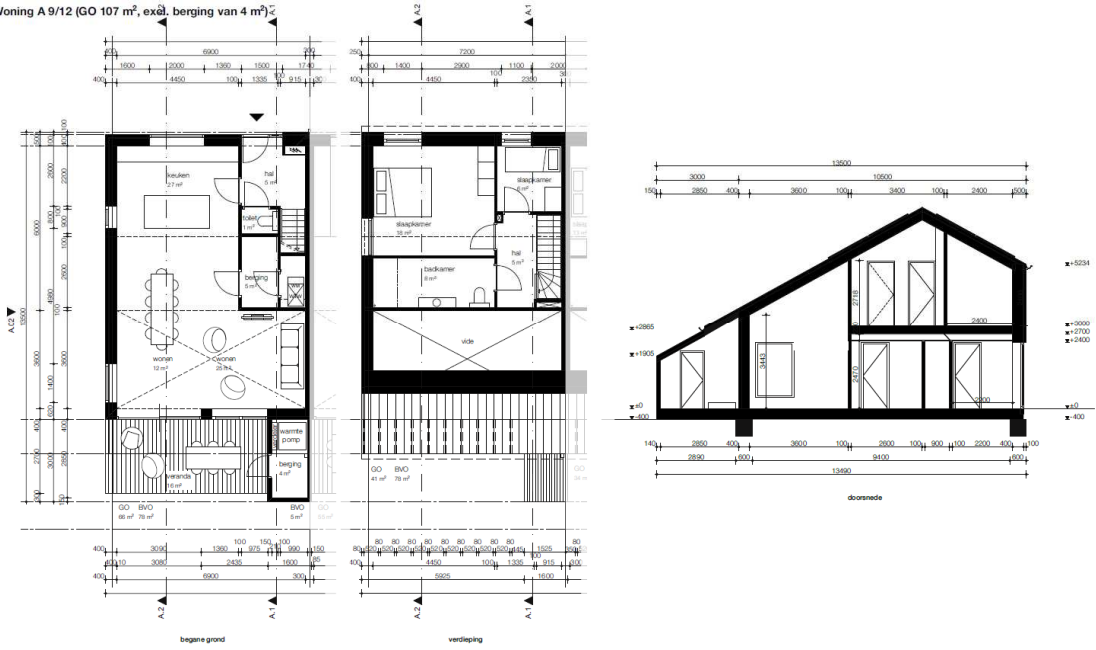
Woning A 7/10 (GO 107 m², excl. berging van 4 m²)



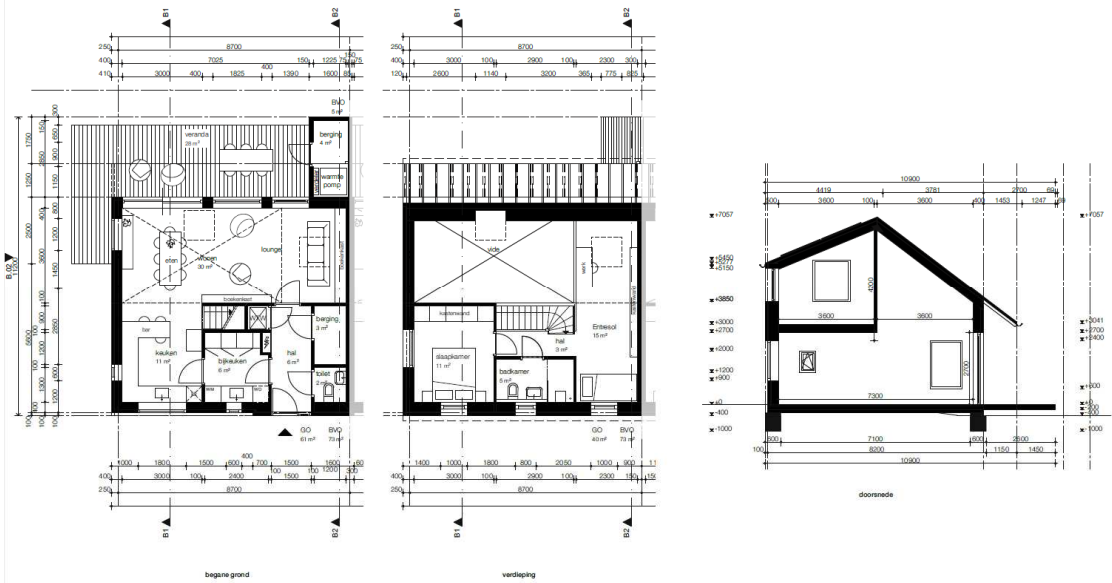
Woning A 8/11 (GO 89 m², excl. berging van 4 m²)



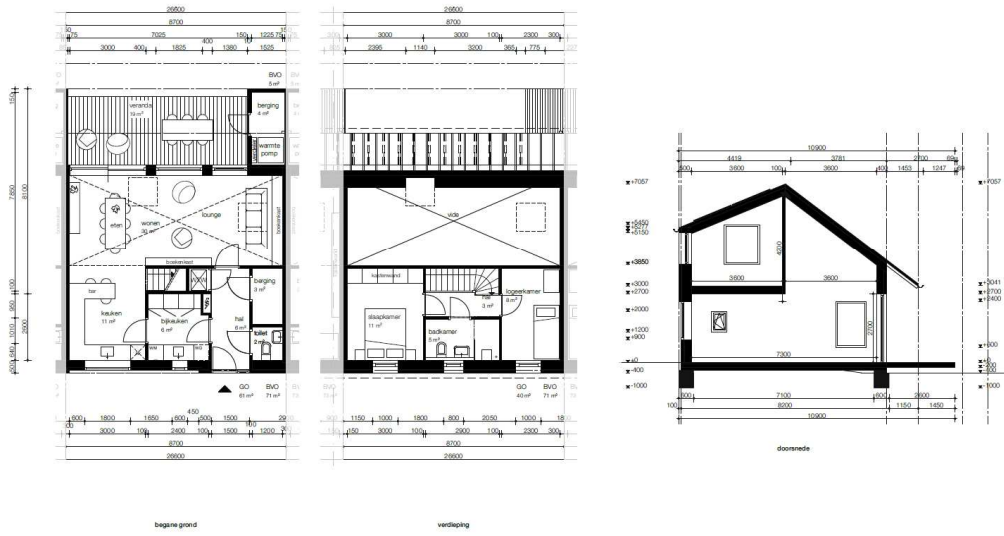
Woning A 9/12 (GO 107 m², excl. berging van 4 m²)



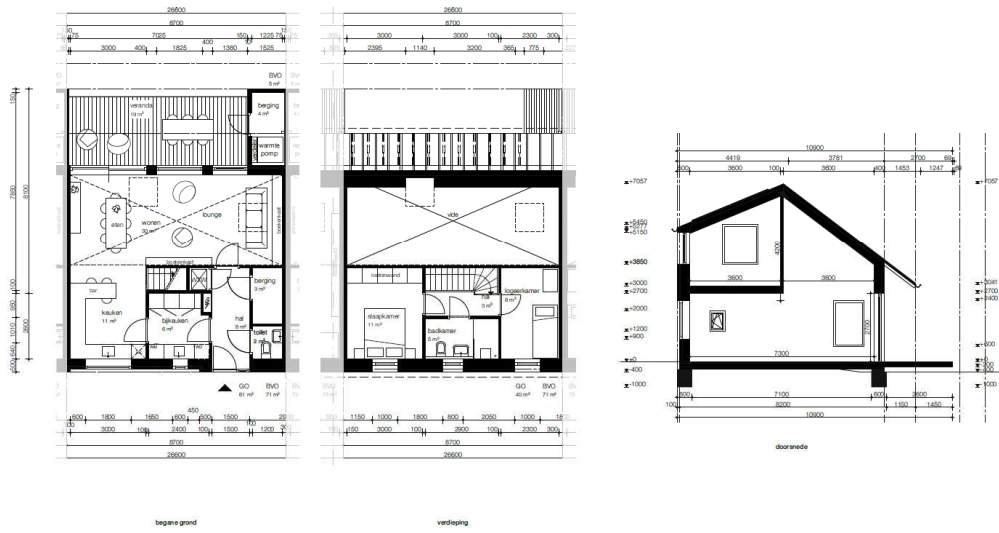
Woning B 13 (GO 100 m², excl. berging van 4 m²)



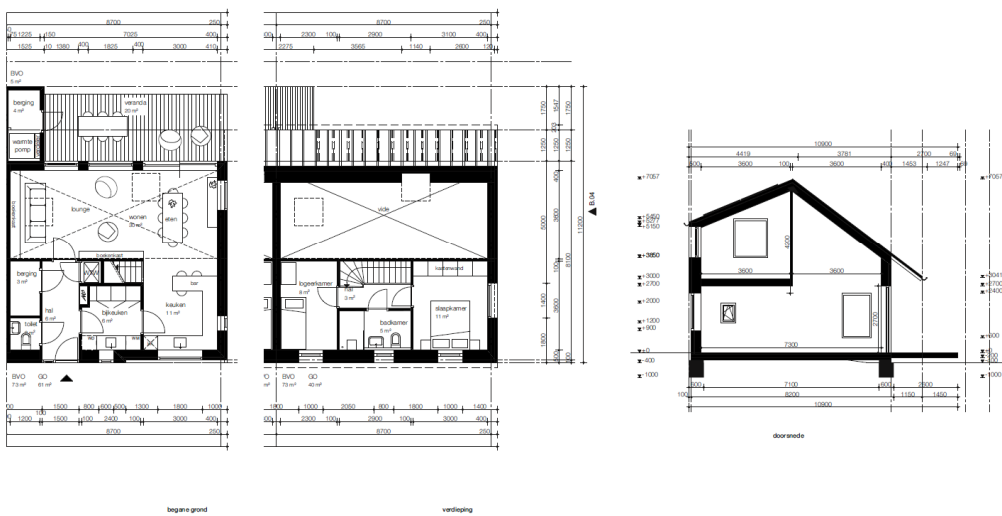
Woning B 14 (GO 100 m², excl. berging van 4 m²)

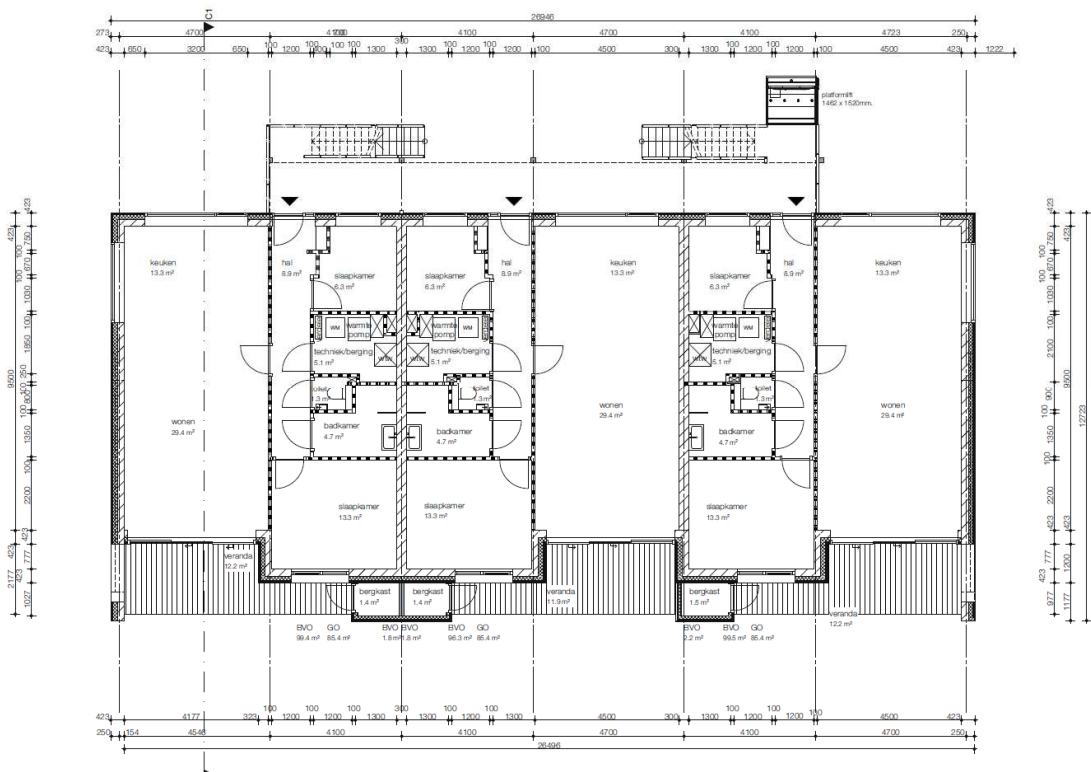


Woning B 14 (GO 100 m², excl. berging van 4 m²)

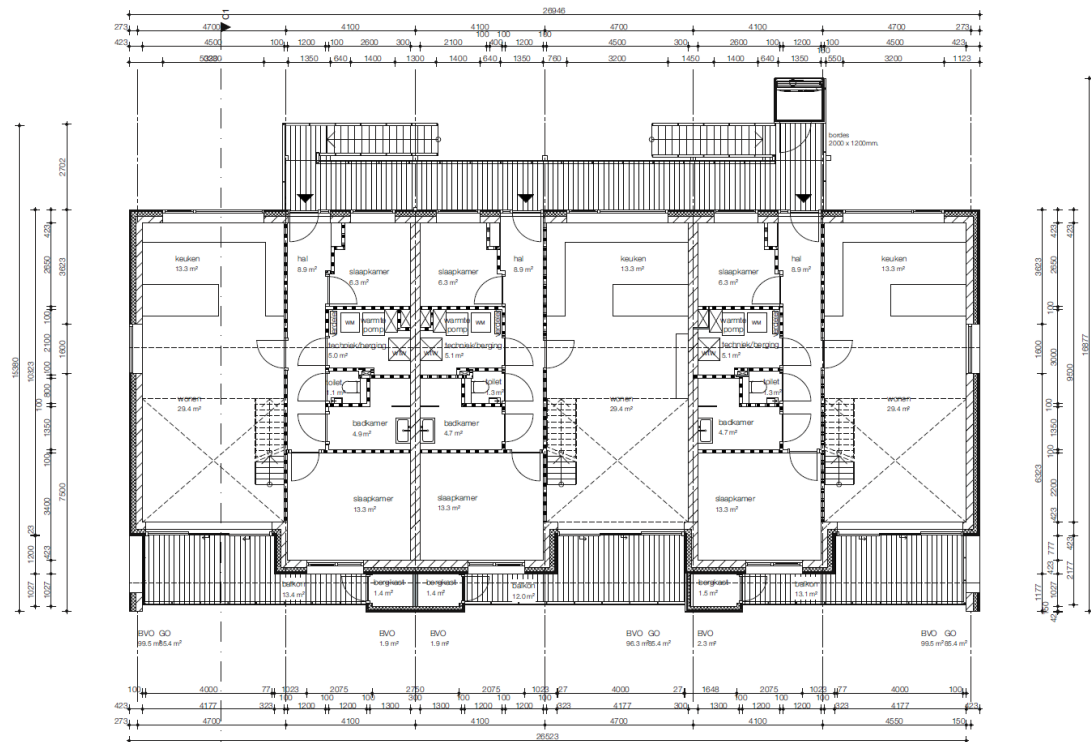


Woning B 15 (GO 100 m², excl. berging van 4 m²)

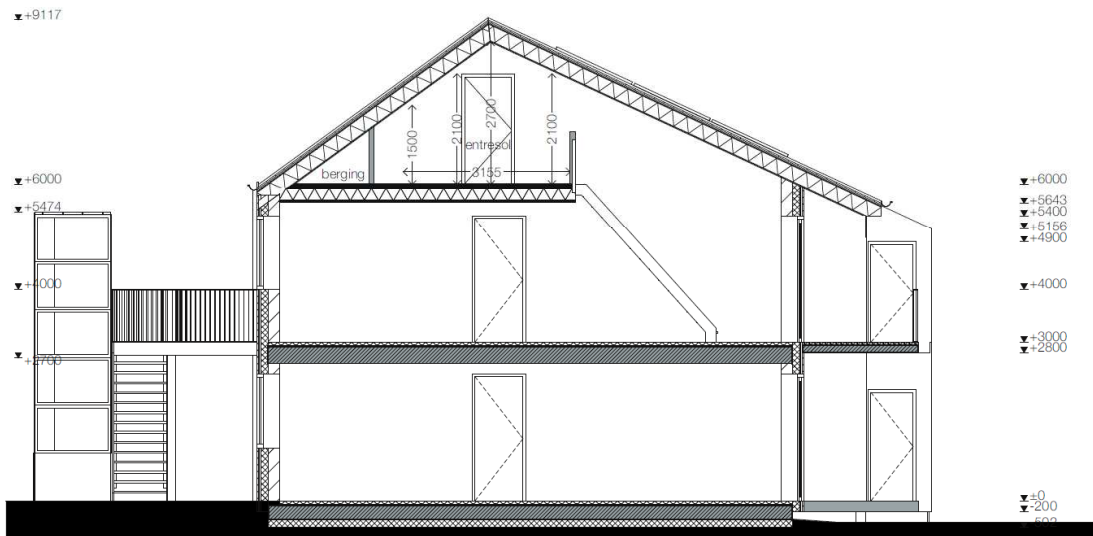




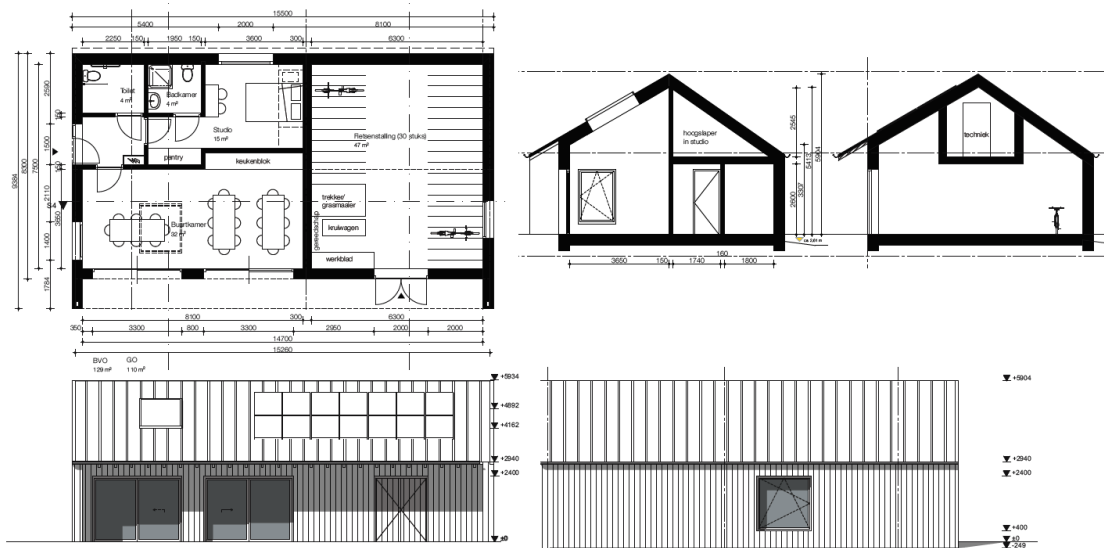
Woningtype C - begane grond



Woningtype C - verdieping



Woningtype C – dwarsdoorsnede



Gemeenschappelijk gebouw – plattegrond, dwarsdoorsnede en aanzichten

MATERIALISATIE - ONDERWERPEN - TYPE EN KLEUR



Collectief erf

De woningen liggen aan een collectief erf met centraal een groen hart. Deze bestaat uit een kas, moestuin, kruidentuin en een boomgaard. Aan de voorzijde van het perceel wordt tevens een gemeenschappelijke schuur gerealiseerd. Deze kan gebruikt worden als gedeelde fietsenstalling, werkplaats, logeerkamer of buurtkamer. Bewoners kunnen door deze collectieve voorzieningen en de levensloopbestendige woningen langer zelfstandig blijven wonen. Ook komt op het collectief erf een gemeenschappelijke kas voor het telen van groente en fruit.





Impressie veranda



materialisering borstwering appartementencomplex

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De woningen zijn duurzaam ontworpen. Overstekken zorgen voor natuurlijke zonwering in de zomer. Glas in de gevels op zuid zorgen voor het binnenhalen van zon in de winter. Op de daken liggen zonnepanelen voor elektriciteit voor de warmtepompen en het gebruik in de woning.

KLIMAAT ADAPTIEF BUURTSCHAP!



BELANGRIJKE UITGANGSPUNTEN

- SLIMME STEDENBOUW
- DAKLANDSCHAP MAX OOGSTEN VAN ZONNE-ENERGIE
- NATUURLIJKE ZONINSTRALING WINTER (VEEL GLAS OP ZUID)
- NATUURLIJKE ZONWERING ZOMER (OVERSTEK ZUID)
- HOGE ISOLATIEWAARDEN (WAND rc7, DAK rc8, vloer Rc6)
- LICHT BOUWEN (MAKKELIJK KOELEN)
- SLIM BOUWEN (KOSTEN EN CO2)
- ALL ELECTRIC: GEBAL LUCHT, LW-POMP etc.
- PV (BUILD IN)
- 70% DAKVLAK EPC 0, 100& DAKVLAK ENERGIENEUTRAAL
- WATERBUFFER LANDSCHAP

4.3 Parkeren

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de noodzakelijke parkeervoorzieningen bij de woningen. Uitgangspunt is om de parkeerbehoefte aan de voorzijde van het perceel op te lossen door een collectieve parkeervoorziening te kunnen realiseren. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing worden de parkeervoorzieningen afgestemd met groene beplanting en bomen en zal half verharding in de vorm van graskeien worden toegepast.



Collectieve parkeervoorziening Buurtschap De Gast

De gemeente Westerkwartier kent geen eigen parkeernormen. Daarom wordt uitgegaan van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van een gebiedstype niet stedelijk en rest bebouwde kom wordt voor koopwoningen (tussen/hoekwoning) een minimale parkeernorm van 1,6 en een maximum van 2,4 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Voor het bepalen van de parkeernorm is uitgegaan van een minimale parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning.

In het plan worden 15 woningen gerealiseerd. Dat betekent dat er minimaal 24 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. De parkeerplaatsen voor de woningen zullen op een collectieve parkeervoorziening aan de voorzijde van het perceel worden gerealiseerd. Op deze collectieve parkeervoorzieningen worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt dus voldaan aan de parkeernorm uit de CROW-publicatie 317.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat bij de verdere uitwerking van het plan expliciet rekening wordt gehouden met verkeersveiligheid ten aanzien van de ontsluiting op de Rijksweg.

5 Onderzoek en beperkingen

Voor het plangebied zijn er diverse onderzoeken gedaan om de haalbaarheid van de plannen te toetsen. Daarnaast geven deze onderzoeken de randvoorwaarden waar de planontwikkeling in het plangebied aan moet voldoen.

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De *Europese Kaderrichtlijn Water* richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben en dat heel Europa duurzaam omgaat met water.

Waterwet

De *Waterwet* (2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet helpt het Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie.

Waterbeheerplan 2016-2021

In dit waterbeheersplan van het waterschap Noorderzijlvest is het beleid vastgelegd voor het beheer van het watersysteem waarvoor het hoogheemraadschap verantwoordelijk is. Doel van het waterplan is dat het water, de waterbodembodem en de oevers in hun onderlinge samenhang worden bekeken en benaderd. Het betekent ook dat via een gebiedsgerichte benadering de belangen worden meegewogen van alle functies die in het gebied aanwezig zijn.

Beleidsnotitie Water en ruimte

Het waterschap Noorderzijlvest hanteert voor watercompensatie de normen die zijn opgenomen in de Beleidsnotitie Water en ruimte (2013). Het waterschap Noorderzijlvest hanteert als richtlijn dat bij een toename van meer dan 750 m² in het buitengebied dat compenserende maatregelen nodig zijn. Als men onder deze norm blijft, is een vrijstelling van toepassing, zij het dat wel voorkomen moet worden dat overlast door het afstromende hemelwater plaatsvindt. Is de toename meer dan 750 m² dan dient 10% van het verhard oppervlak gecompenseerd te worden.

Voorts wijst de Beleidsnotitie Water en Ruimte op het belang van een bepaalde drooglegging. Een oppervlakte aan te dempen watergangen moet zoveel mogelijk in de vorm van oppervlaktewater gecompenseerd te worden. Voor het overige mag de compensatie (tevens) gezocht worden in de vorm van wateropvang met vertraagde waterafvoer.

Keur en uitvoeringsregels

Noorderzijlvest zorgt voor droge voeten, veiligheid en gezond water. Een belangrijk onderdeel hierbij is het reguleren van initiatieven van burgers en bedrijven die het watersysteem kunnen beïnvloeden. Om ervoor te zorgen dat deze initiatieven geen problemen veroorzaken, stelt Noorderzijlvest regels hiervoor. Deze staan in de Keur en de daarbij behorende uitvoeringsregels.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Noorderzijlvest de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen.

5.1.2 Onderzoek water

Oppervlaktewater

In het plangebied bevindt zich oppervlaktewater in de vorm van enkele sloten op het perceel.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater worden geen problemen verwacht. Dit aangezien kruipruimteloos gebouwd wordt. Daarnaast maakt het perceel onderdeel uit van een interglaciale rug waardoor het hoger ligt dan de omliggende percelen.

Afvalwater

Binnen het plangebied wordt gescheiden stelsel aangelegd. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, te voorkomen wordt het hemelwater niet direct naar de riolering afgevoerd maar volgens de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' behandeld. Hierbij zal het hemelwater van de dakvlakken worden afgekoppeld en zullen maatregelen worden genomen om het hemelwater in openbaar gebied vertraagd af te voeren, o.a. door het hemelwater via het maaiveld te laten afstromen naar het oppervlaktewater, het toepassen van halfopen verharding (grasbetonstenen) en infiltratievoorzieningen, zoals grindkoffers.

Bij realisatie van de woningen wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK's-houdende materialen) die niet uitlogen, of worden de bouwmaterialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water (en bodem) voorkomen.

Waterberging

Door 15 nieuwe woningen, de gemeenschappelijke ruimte en de kas neemt het verhard oppervlak toe. Bij een toename van meer dan 750 m² aan verharding in het bebouwde gebied dient watercompensatie plaats te vinden. Hierbij dient 10 % van het verhard oppervlak gecompenseerd te worden.

Het totaal verhard oppervlak van gebouwen en verhardingen bedraagt 2.605 m². Het totale dakoppervlak bedraagt 1.122 m². Alle dakvlakken van de gebouwen zullen worden afgekoppeld, waarbij het hemelwater vertraagd over het perceel wordt afgevoerd. Hierdoor kunnen de dakvlakken buiten beschouwing worden gelaten bij de toename van het verhard oppervlak. Dit geldt ook voor de parkeerplaatsen die in grasbetonstenen worden uitgevoerd. Dit oppervlak bedraagt 966 m².

Het resterende verhard oppervlak van de wegen bedraagt 966 m². Dit is meer dan 750 m² waardoor 10% van het totaal verhard oppervlak van 966 m² gecompenseerd dient te worden. Hierdoor dient $0,1 * 966 = 96,6$ m² aan watercompensatie plaats dient te vinden. Om hieraan te voldoen zullen de bestaande watergangen worden verbreed op de waterlijn en een natuurvriendelijke oever worden gecreëerd. De natuurvriendelijke oevers zorgen naast de benodigde watercompensatie ook voor een verhoging van de biodiversiteit in het gebied.

Bij het plan wordt ingezet op minimaal 100 m² extra water en maximaal 361 m² extra wateroppervlak. E.e.a. wordt verder uitgewerkt in een latere fase bij het inrichtingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de compensatie-eis van 10% uit de Beleidsnotitie Water en Ruimte van het waterschap Noorderzijlvest.

In de bijlage is een overzichtstekening van de verschillende verhardingen opgenomen, waarbij tevens de wijze van afstroming van het hemelwater (middels vertraagd afstromen over het perceel) en een dwarsprofiel van de natuurvriendelijke oever is opgenomen.

Tenslotte dient te worden opgemerkt dat bij de uitvoering extra aandacht wordt besteed aan een goede afvoer van het hemelwater. Hierbij hebben de initiatiefnemers expliciet toegezegd aandacht te besteden aan een goede afwatering van de achtertuin van De Gast 47 en ook tijdens de bouwwerkzaamheden voortdurend zorg zullen dragen voor een goede afwatering.

Watertoets

In het kader van de watertoets is het plan voorgelegd aan het waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap heeft op 29 maart 2021 aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Hierbij zal conform het advies van het waterschap voor de twee dammen in de bermsloot ten behoeve van de ontsluiting en het verbreden van de watergangen ten behoeve van het creëren van een natuurvriendelijke oever een watervergunning (op grond van de Keur) worden aangevraagd.

5.1.3 Conclusie water

Ten aanzien van het oppervlaktewater, grondwater en afvalwater worden geen problemen verwacht. Door het afkoppelen van dakvlakken, het toepassen van grasbetonkeien kunnen deze buiten beschouwing worden gelaten bij het verhard oppervlak. Wel dient 10% van het verhard oppervlak van de wegen (996 m²) gecompenseerd te worden. Dit wordt gedaan door het verbreden van de watergangen (waarmee natuurvriendelijke oevers kunnen worden gerealiseerd), waarbij minimaal 100 m² extra wateroppervlakte gecreëerd wordt. Het plan voldoet hiermee aan de watercompensatie-eis van 10% het waterschap Noorderzijlvest. De realisatie van de woningen heeft daardoor geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding in (de nabijheid van) het plangebied.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het *Besluit ruimtelijke ordening* dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de *Wet bodembescherming* (1996) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Voor ruimtelijke plannen moet ten minste een historisch onderzoek worden verricht (conform NEN 5725). Als uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht (conform NEN 5740).

5.2.2 Bodemonderzoek

Voor het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit blijkt dat slechts lichte verontreinigingen zijn geconstateerd. Deze vormen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen geen belemmering voor het plan.

5.2.3 Conclusie bodemonderzoek

Op basis van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van het plan.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving en beleid

Natuurbescherming in Nederland

De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Nederland (voormalig EHS) en het Programma Groen zijn ruimtelijk vastgelegd in de Agenda Groen. Het Natuurnetwerk Groningen is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones bestaand uit het Natuurbeheerplan Groningen en de Structuurvisie. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

5.3.2 Onderzoek flora en fauna

In het kader van de gebiedsontwikkeling Tussen de Gasten is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door adviesbureau Waardenburg.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied mogelijk betekenis heeft voor enkele beschermde soorten zoogdieren/amfibieën. Voor handelingen in het kader van ruimtelijke ontwikkeling die kunnen leiden tot overtreding van verbodsbepalingen geldt voor deze soorten een provinciale vrijstelling.

Het plangebied heeft geen betekenis voor soorten van Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn of 'andere soorten' waarvoor een ontheffing noodzakelijk is. Het plangebied heeft evenmin betekenis voor vogels waarvan de nestplaatsen jaarrond beschermd zijn. Wel dient bij de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedende vogels. Aangezien de aantallen vogels die het plangebied als leefgebied gebruiken minimaal zijn (twee scholeksters en enkele kokmeeuwen) en er nog voldoende weiland als geschikt leefgebied overblijft, wordt compensatie hiervoor niet nodig geacht.

Indien de werkzaamheden met inachtneming van de hierboven genoemde maatregelen worden uitgevoerd wordt overtreding van verbodsbepalingen voorkomen en is een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet nodig

5.3.3 Conclusie

Als gevolg van het plan worden geen negatieve effecten op beschermde gebieden of de populaties van beschermde planten of dieren verwacht. Het plan levert daarom geen belemmering ten aanzien van ecologie.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. In het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke monumenten. De aanwezige bebouwing is van eenvoudige architectuur.'

5.4.2 Onderzoek cultuurhistorie

De planlocatie valt een gebied met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Het betreft een glaciale rug. De waarde van deze bijzondere aardkundige waarde (het reliëf en het zicht daarop) dient behouden te blijven. In het plan is rekening gehouden met deze bijzonder aardkundige waarden.

In het plan is een zichtlijn opgenomen tussen de verschillende bouwblokken, waardoor het reliëf van de glaciale rug en het zicht daarop behouden blijft. Ter bescherming van deze elementen is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde-Glaciale Rug

opgenomen. Hierdoor worden door de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied niet aangetast.

5.4.3 Onderzoek archeologie

In het kader van de gebiedsontwikkeling Tussen de Gasten is een quickscan Archeologie uitgevoerd door Sweco.

Op basis van de archeologische beleidskaart Westerkwartier (Vestigia 2013) heeft de westelijke helft van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachting is vertaald in een bestemmingsplan, waarbij een dubbelbestemming archeologie geldt voor de westelijke helft. Eén deel van het westelijke deel van het plangebied heeft nog geen archeologische dubbelbestemming, maar heeft volgens de archeologische beleidsadvieskaart wel een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Op basis van de quickscan wordt aanbevolen in het westelijke deel van het plangebied een karterend booronderzoek uit te voeren, daar waar bodemingrepen dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld gaan plaatsvinden. Tevens wordt aanbevolen de locaties van de historische huisplaatsen te ontzien in de voorgenomen ontwikkeling. Indien dit niet mogelijk is, wordt aanbevolen een nader archeologisch onderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek en een eventuele opgraving. Voorafgaand aan een proefsleuvenonderzoek en/of een opgraving dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld.

Veldonderzoek

Op basis van het bovenstaande is door De Steekproef een aanvullend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (27 augustus 2020). Hieruit blijkt dat bij acht van de tien boringen is middeleeuws kogelpotaardewerk gevonden. Er zijn geen vondsten gedaan die eenduidig dateren uit de steentijd. Op basis hiervan wordt geadviseerd om aanvullend een proefsleuvenonderzoek met 6 sleuven uit te voeren. Op deze wijze wordt op tien procent van het oppervlak van het plangebied vastgesteld of archeologische resten aanwezig zijn en wat de aard, omvang, datering en kwaliteit ervan is.

Proefsleuvenonderzoek

Op basis van het veldonderzoek van De Steekproef is door het bureau een aanvullend een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het plangebied nog een dik cultuurdek aanwezig is. De ondergelegen podzolbodem is opgenomen in het cultuurdek. De archeologische sporen tekenen zich af in de top van de C-horizont. Behalve archeologische grondsporen in de vorm van paalgaten, kuilen en greppels, zijn archeologische artefacten gevonden. Het gaat om handgevormd aardewerk uit het neolithicum of de bronstijd en de Romeinse tijd. Daarnaast is ook kogelpotaardewerk uit de middeleeuwen, aardewerk uit de nieuwe tijd en natuursteen. De vindplaats is zeldzaam tot uniek voor de regio. In het rapport wordt geadviseerd om de archeologische resten in situ (in de bodem) te behouden.

Advies Hamaland Advies

Vanwege het proefsleuvenonderzoek is advies gevraagd aan het adviesbureau Hamaland Advies hoe met behoud van archeologische waarden gebouwd kan worden (zie bijlage). Hierbij heeft Hamaland in overleg met de initiatiefnemers enkele randvoorwaarden opgesteld om bij het plan het in situ behoud van de archeologische waarden mogelijk te maken. In het advies wordt geconcludeerd dat door het ophogen van het maaiveld met circa 25 tot 40 cm ter plaatse van de woningen en minder diep te bouwen aantasting van de archeologische waarden kan worden voorkomen. Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden dient een Programma van Eisen opgesteld te worden, dat getoetst wordt door het bevoegd gezag.

Aangepast bouwplan

Op basis van het advies van Hamaland Advies hebben initiatiefnemers een aangepast bouwplan ingediend met een voorstel met betrekking tot de voorgenomen peilhoogtes per bouwblok. Hierbij is ervoor gekozen om minder diep te bouwen en het maaiveld ter plaatse van de woningen iets op te hogen. De ophoging varieert van 0 tot 50 cm. Hierbij wordt ingezet om niet meer op te hogen dan strikt noodzakelijk vanuit archeologie. Hierdoor blijven zowel de karakteristieken van de glaciale rug (licht opgaande lijn in het landschap) als de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden.

5.4.4 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

In het plan is rekening gehouden met deze bijzonder aardkundige waarden van de glaciële rug door een zichtlijn tussen de verschillende bouwblokken op te nemen, waardoor het reliëf van de glaciële rug en het zicht daarop behouden blijft. Ter bescherming is tevens een dubbelbestemming Waarde-Glaciële Rug' opgenomen. Hierdoor worden door de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied niet aangetast. Vanwege de hoge verwachtingswaarde is een nader archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er middeleeuws kogelpotaardewerk is gevonden. Uit het aanvullend proefsleuvenonderzoek is geconcludeerd dat de aanwezige waarden uniek zijn en in situ behoud de voorkeur heeft. Op basis van het aanvullend onderzoek heeft Hamaland Advies advies uitgebracht onder welke voorwaarden in situ mogelijk is. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen aan het plan. Hierbij wordt op enkele bouwblokken het maaiveld iets verhoogd zodat aantasting van de aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk wordt voorkomen. Door niet meer op te hogen dan strikt noodzakelijk vanuit archeologie blijven zowel de karakteristieken van de glaciële rug (licht opgaande lijn in het landschap) als de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wegverkeer

De Wet geluidhinder bepaalt dat het bevoegd gezag bij vaststelling van omgevingsvergunning de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Uitzondering hierop betreft de toetsing bij rijkswegen. Als meerdere rijkswegen in de directe nabijheid van een plan zijn gelegen dient het gecumuleerde geluidsniveau van deze wegen te worden gehanteerd bij de toetsing aan de Wet geluidhinder (SWUNG1).

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Als dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde 'Hogere waarde'. De Hogere waarde mag alleen worden verleend als uit akoestisch onderzoek blijkt dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting brengen niet mogelijk is. Aan de 'Hogere waarde' is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder¹. Voor de aanleg van een weg geldt een maximale geluidsbelasting van resp. 53 en 58 dB op bestaande woningen in buitenstedelijk respectievelijk stedelijk gebied. Voor de nieuwbouw van agrarische woningen geldt een maximale geluidsbelasting van 58 dB.

Railverkeerslawaai

¹Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

Het geluidsniveau ten gevolge van het railverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een spoorwegtraject voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 55 dB. De maximale hogere waarde voor nieuwe woningen in de zone van een spoorwegtraject bedraagt 68 dB.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde 'zware lawaaimakers' als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde) op woningen in de geluidszone van een industrieterrein bedraagt 50 dB(A). De maximaal toelaatbare geluidsbelasting op nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A), voor bestaande woningen bedraagt deze 60 dB(A). De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Cumulatie

Bij de vaststelling van hogere grenswaarden verplicht de Wet geluidhinder het inzichtelijk maken van het gecumuleerde geluidsniveau. Dit betreft het gezamenlijk geluidsniveau van alle relevante geluidsbronnen (weg, rail, industrie). Een bron is relevant indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De gemeente kan een hoger grenswaarde vaststellen als er sprake is van een aanvaardbare gecumuleerde geluidsbelasting.

5.5.2 Onderzoek geluid

In het kader van het plan is door ASP een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voor railverkeerslawaai ter plaatse van het woningbouwproject wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De hoogste gevelbelasting bedraagt 39 dB (rekenpunten 06_B).

Voor wegverkeerslawaai blijkt dat ter plaatse van het woningbouwproject wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidbelasting bedraagt 48 dB en wordt veroorzaakt door het verkeer op de Rijksstraatweg (rekenpunt 31_A en 31_B).

Tenslotte is ook gekeken naar de 30 km/uur wegen. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het woningbouwproject wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidbelasting bedraagt 40 dB (rekenpunten 21_B). Omdat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, wordt tevens voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat het bouwplan ten aanzien van het aspect rail- en wegverkeerslawaai inpasbaar is. Er behoeft geen hogere waarde procedure te worden gevolgd.

Omdat zowel het railverkeerslawaai als het wegverkeerslawaai voldoet aan de voorkeursgrenswaarde is Lcum niet bepaald. Wel is de totale, gecumuleerde geluidbelasting van het wegverkeer inclusief 0 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder bepaald. Deze bedraagt maximaal 53 dB (rekenpunt 31_A en 31_B). Het betreft de nieuwbouw. De benodigde gevelwering bedraagt hierbij 20 dB.

5.5.3 Conclusie geluid

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat het bouwplan ten aanzien van het aspect rail- en wegverkeerslawaaï inpasbaar is. Er behoeft geen hogere waarde procedure te worden gevolgd.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* legt de belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit vast. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriele Regelingen.

Wet Milieubeheer

In bijlage II van de *Wet milieubeheer* staan voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de *Wet milieubeheer*. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of;
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of;
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂), of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)².

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB '*Gevoelige Bestemmingen*' moet in beide gevallen worden nageleefd.

²Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

5.6.2 Onderzoek luchtkwaliteit

Voor het plan is onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) en de NIBM-rekentool. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.6.3 Onderzoek stikstofdepositie

In het kader van het bestemmingsplan is een stikstofberekening uitgevoerd (zie bijlage). Hierbij is uitgegaan van een worstcasebenadering. Uit de berekening blijkt dat het plan geen bijdrage levert aan de stikstofdepositie. Er is daarom ook geen vergunning van de Wet Natuurbescherming nodig.

5.6.4 Conclusie luchtkwaliteit en stikstofdepositie

Vanuit luchtkwaliteit en stikstof zijn geen belemmeringen voor het plan.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en regelgeving en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer - over weg, water en spoor en door buisleidingen - van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens en de mogelijke aanwezigheid van explosieven vallen onder externe veiligheid.

Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de *Wet ruimtelijke ordening* getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de bijbehorende *Regeling externe veiligheid inrichtingen*, zoals deze op dit moment luiden (Revi II) bevat de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15) -opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de *Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen* (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

Het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb, 2011) is gebaseerd op de *Wet milieubeheer* en de *Wet ruimtelijke ordening*. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

5.7.2 Onderzoek externe veiligheid

Voor de woning is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Hiervoor is gebruik gemaakt van de risicokaart.nl. De mogelijke risicobronnen rond het plangebied zijn hierbij in kaart gebracht.

Risicovolle inrichtingen

De woningen zijn kwetsbare objecten. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van plangebied aanwezig.

Propaantank

Voor propaantanks gelden op grond van het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden. Deze afstanden zijn van ruimtelijk belang als ze strekken tot buiten de perceelsgrens van de milieu-inrichting (bedrijf). Propaantanks kennen veiligheidszones van 10 meter. Nabij of in het plangebied zijn geen propaantanks aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

Nabij het plangebied ligt een gasleiding. Hiervoor is een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. In het kader het plan is vanwege de gasleiding een groepsrisicoberekening uitgevoerd door Aviv (zie bijlage). Hieruit blijkt dat het groepsrisico zowel de huidige als de toekomstige situatie lager is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde en neemt niet toe in de toekomstige situatie. Dit betekent dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er is geen transportroute voor gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen voor het plan.

5.7.3 Conclusie externe veiligheid

In het kader het plan is vanwege de gasleiding een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het groepsrisico zowel de huidige als de toekomstige situatie lager is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde en neemt niet toe in de toekomstige situatie. Dit betekent dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

5.8 Bedrijven en milieuzoneringen

5.8.1 Wet- en regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Bedrijven en Milieuzonering

De VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/ milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is. Van belang bij milieuzonering is dat:

- bij woningen en andere gevoelige functies hinder en gevaar zoveel mogelijk voorkomen of beperkt wordt;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

5.8.2 Onderzoek bedrijven en milieuzoneringen

De aard van de bedrijvigheid en daaraan gekoppeld de milieubelasting maken het gewenst binnen de bedrijvenbestemmingen een onderscheid aan te brengen op basis van milieucriteria. Dit geldt ook voor andersoortige bestemmingen, als niet uit de bestemmingsplanomschrijving (al) blijkt welke (milieu)categorie bedrijfsactiviteiten het betreft.

Als uitgangspunt zijn de activiteiten zoals genoemd bijlage 1 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 genomen.

In de nabijheid van het plan zijn geen bedrijven aanwezig waardoor vanuit bedrijven en milieuzoneringen geen belemmeringen zijn voor het plan.

5.8.3 Conclusie bedrijven en milieuzoneringen

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzoneringen geen belemmeringen voor het plan.

5.9 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden.

5.9.1 Conclusies en aanbevelingen

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden. Daarom vormt dit aspect geen belemmering voor het plan.

5.10 Niet gesprongen explosieven

5.10.1 Wet- en regelgeving en beleid

De mogelijke aanwezigheid van explosieven in de ondergrond houdt in Nederland over het algemeen verband met de Tweede Wereldoorlog. Handelingen die leidden tot niet gesprongen conventionele explosieven in de bodem betroffen bijvoorbeeld het afwerpen van munitie, beschietingen vanuit de lucht/vanaf het water/op het land, het neerstorten van vliegtuigen, gevechten tijdens de begin-, tussen- en eindfase van de Tweede Wereldoorlog, het dumpen van munitie en het verdedigen van gebieden met mijnenvelden, e.d.

Indien bij voorgenomen (graaf)werkzaamheden een redelijk vermoeden bestaat op het aantreffen van conventionele explosieven (CE) in de (water)bodem dient een vooronderzoek conform de WSCS-OCE uitgevoerd te worden. Dit wordt voorgeschreven door de vereniging voor Explosieven Opsporing (VEO) en is verankerd in de bouwprocesbepalingen in het Arbobesluit en de V&G-voorbereidingsfase.

5.10.2 Onderzoek NGE

In het kader van de gebiedsontwikkeling tussen De Gasten is een Quickscan Niet gesprongen Explosieven (NGE) uitgevoerd door Sweco. Op basis van de geraadpleegde literatuur ontstaat het beeld dat er tijdens de oorlogsjaren in de omgeving van de projectlocatie diverse oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden waarbij mogelijk CE achter zijn gebleven. De oorlogshandelingen concentreren zich nabij en op grotere afstand van de projectlocatie.

Onderzoeken uitgevoerd door derden geven geen aanleiding om voor de projectlocatie rekening te houden met een verhoogde kans op de aanwezigheid van NGE.

5.11 Milieueffectrapportage/ M.e.r.-(beoordelings)plicht

5.11.1 Wet- en regelgeving en beleid

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat voor welke plannen en besluiten in welke gevallen een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-

lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een (directe) m.e.r.-plicht dient hoe dan ook een MER opgesteld te worden. Bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient te worden beoordeeld of de activiteit vanwege bijzondere omstandigheden toch belangrijke milieugevolgen kan hebben. Indien dat het geval is dan ligt een m.e.r.-procedure in de rede. Zo niet, dan dient het bevoegd gezag expliciet te besluiten dat geen m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Een derde situatie die zich kan voordoen betreft de situatie waarbij de betreffende activiteit qua omvang beneden de drempelwaarde voor m.e.r.-beoordeling blijft. Ook in dat geval is, op grond van art. 2 lid 5 van het Besluit m.e.r., nog een beoordeling nodig, zij het dat dit een vormvrije beoordeling betreft. De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden verwerkt in de toelichting op het 'moederbesluit'.

5.11.2 Onderzoek M.e.r.-(beoordelings)plicht

Het plan voor 15 woningen valt onder de activiteit "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals opgenomen in bijlage D onder D11.2 in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Geen van de genoemde drempelwaarden uit kolom 2 wordt overschreden. In eerste instantie is dan ook slechts een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk (zie bijlage).

Uit de m.e.r. meldnotitie blijkt dat het plan het gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast en gerealiseerd wordt, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. De milieugevolgen zijn in deze meldnotitie voldoende in beeld gebracht.

5.11.3 Conclusie M.e.r.-(beoordelings)plicht

Uit de meldnotitie blijkt dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan bevat een bouwplan waar ook gemeentelijke kosten mee gemeoid kunnen zijn voor de aanpassing van infrastructuur of (mogelijke) planschade.

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaalt in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit kan met een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomst.

Voor vaststelling van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt. Voor het plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin de gemeentelijke kosten voor de investeringen in de infrastructuur, groen en openbare ruimte en ook de plankosten zijn gedekt. Hiermee zijn de plankosten anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

In het kader van de onderzoeksfase ex artikel 3.1.1 Bro is concept ontwerpwijzigingsplan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners:

1. Waterschap Noorderzijlvest
2. Provincie Groningen

Waterschap Noorderzijlvest

Het bestemmingsplan is afgestemd met het waterschap Noorderzijlvest. Op basis van de opmerkingen op het plan zijn nog enkele aanpassingen aan de waterparagraaf doorgevoerd, o.a. ten aanzien van de watercompensatie en de afvoer van hemelwater. Op 29 maart 2021 heeft het waterschap aangegeven te kunnen instemmen met aangepaste waterparagraaf en het voorliggend bestemmingsplan.

Provincie Groningen

Ter voorbereiding op het bestemmingsplan heeft meerdere keren overleg met de provincie plaatsgevonden. De inbreng van de provincie is in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan de terinzagelegging aan de provincie toegezonden. Het ontwerpbestemmingsplan vormde geen aanleiding voor het indienen van een reactie.

6.2.2 Participatie

In het voortraject is veel participatie geweest met de omgeving over de opzet van het plan Buurtschap De Gast. In een vroeg stadium van het ontwerpproces zijn de bewoners betrokken met collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Het idee is om een buurtschap te realiseren met levensloopbestendige woningen. Hier staat staan samen leven en duurzaam wonen centraal.

Ook de verdere uitwerking van het plan is in nauw contact met omwonenden en toekomstige bewoners tot stand gekomen. Hierbij zijn openbare informatieavonden gehouden. Het project heeft ook verschillende keren in de lokale media gestaan. En de ontwikkeling van het plan is besproken met omwonenden en toekomstige bewoners en is ook aangepast naar aanleiding van deze gesprekken.

De gemeente Westerkwartier is ook nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan en het ontwerpbestemmingsplan. Na diverse overleggen en met verschillende bouwinitiatieven die informeel, en formeel zijn getoetst zijn is dit plan tot stand gekomen.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan Buurtschap De Gast Zuidhorn met bijbehorende stukken heeft vanaf 9 maart 2021 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage.

Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat in de nota van beantwoording zienswijzen en van een reactie voorzien. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen. De aanpassingen zijn beschreven in de Nota Zienswijzen. Deze nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Overleg

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is op 23 juni 2021 een gezamenlijke bijeenkomst georganiseerd tussen reclamanten, gemeente en de ontwikkelaar. Hierbij zijn de zienswijzen toegelicht en zijn onduidelijkheden bij reclamanten zoveel mogelijk weggenomen. Het overleg is constructief verlopen en heeft geleid tot enkele aanpassingen in het plan. In september is een vervolgbijeenkomst gepland. Hierbij zal het voorstel aan de gemeenteraad over de ingediende zienswijzen nader worden toegelicht aan de bewoners.

7 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk is aangegeven op welke wijze de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

7.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan 'Buurtschap De Gast Zuidhorn' bestaat uit een verbeelding, voorzien van nummer **NL.IMRO.1969.BPZU20UITB1-VA01**, waarop het plangebied en de bestemmingen zijn weergegeven en bijbehorende planregels. Ter plaatse van het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch-Cultuurgrond' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en Groen.

7.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard die in de regels zijn gebruikt. Hiermee wordt voorkomen dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel 'wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welke gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Ook zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Het bestemmingsplan heeft twee bestemmingen: 'Groen' en 'Wonen'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde- Glaciale rug' opgenomen ter bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Tevens is een gebiedsaanduiding veiligheidszone-leiding opgenomen voor de nabijgelegen gasleiding.

Bestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en tuinen. Binnen de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van de gemeenschappelijke kas. Hiervoor is in de bestemming 'Groen' een aanduiding opgenomen.

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', zijn alleen gestapelde woningen toegestaan. Ook mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemeenschappelijk gebouw' een gemeenschappelijke gebouw worden gerealiseerd.

Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'

De dubbelbestemming regelt de bescherming van de aanwezig en de te verwachte archeologische waarden in de grond.

Dubbelbestemming 'Waarde-Glaciale rug'

De dubbelbestemming regelt de bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale heuvels en ruggen. Ook is hier een aanlegvergunningstelsel voor het afgraven en ophogen van de gronden met toetsingscriteria opgenomen. In de toetsingscriteria is bepaald

dat niet meer mag worden opgehoogd dan vanuit archeologie strikt noodzakelijk is. Daarnaast is bepaald dat de archeologische belangen prevaleren boven het in stand houden van de hoogteverschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden in aanvulling op de bestemmingsbepalingen aanvullende regels gesteld.

Antidubbelregel

Dit artikel bevat bepalingen om te voorkomen dat met het wijzigingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals een erker of een balkon.

Algemene gebruiksregels

Deze regel regelt het verbod om gronden te bebouwen of te gebruiken in strijd met de bestemming.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsbepalingen in de bestemming nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen bij omgevingsvergunning beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de 10%-regel die is opgenomen in artikel 11 lid g niet bedoeld om bouwmogelijkheden bij voorbaat te vergroten maar een bevoegdheid waar het college onder voorwaarden gebruik van kan maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden in de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van een bestemmingsgrens.

Overige algemene regels

In dit artikel is een regeling voor voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

In deze laatste paragraaf is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet. In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Bijlage 1 Stedenbouwkundige uitwerking

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Flora- en faunaonderzoek

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek

Bijlage 8 Quickscan EV

Bijlage 9 Quickscan NGE

Bijlage 10 M.e.r. aanmeldnotitie

Bijlage 11 Proefsleufonderzoek

Bijlage 12 Advies Hamaland Advies

Bijlage 13 Verslag bewonersbijeenkomst 23 juni

Bijlage 14 Nota Zienswijzen