

GEMEENTE GROOTEGAST

**BESTEMMINGSPLAN
NIEKERK EN OLDEKERK 2016**



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

BESTEMMINGSPLAN NIEKERK EN OLDEKERK 2016

CODE 20150848 / 17-05-2016

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1 INLEIDING	1
1.1 Wens voor actuele planologische regeling	1
1.2 Voldoen aan Wet ruimtelijke ordening 2008	1
1.3 Plangebied	1
1.4 Inhoud plantoelichting	4
2 BELEIDSKADER	5
2.1 Provinciaal beleid	5
2.2 Gemeentelijk beleid	6
3 HUIDIGE SITUATIE	9
3.1 Ruimtelijk-historisch ontstaan en kenmerken	9
3.2 Cultuurhistorie	10
3.3 Functionele structuur	11
4 UITGANGSPUNTEN	16
4.1 De gewenste ruimtelijke structuur	16
4.2 De gewenste ruimtelijk-functionele structuur	17
4.3 Wonen	17
4.4 Bedrijvigheid	26
4.5 Voorzieningen en leefbaarheid	27
4.6 Verkeer	29
4.7 Groen en water	29
5 OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1 Ecologie	31
5.2 Cultuurhistorie	33
5.3 Archeologie	34
5.4 Water	36
5.5 Bodem	38
5.6 Geluid	38
5.7 Luchtkwaliteit	39
5.8 Externe veiligheid	40
6 JURIDISCHE REGELING	43
6.1 Algemeen	43
6.2 Opzet in bestemmingen	43
6.3 Toelichting op de bestemmingen	43

7	UITVOERBAARHEID	53
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.2	Economische uitvoerbaarheid	53
7.3	Grondexploitatie	53
8	OVERLEG	54
Bijlage 1:	Overlegreacties	

1 INLEIDING

1.1 Wens voor actuele planologische regeling

De gemeente Grootegast zet erop in planologische regelingen bij de tijd te houden. Bestemmingsplannen die 10 jaar geleden (of langer) zijn vastgesteld, worden daarom geactualiseerd. Door zo'n actualisatie blijven bestemmingsplannen bij de tijd en wordt tevens aan de herzieningsplicht uit de *Wet ruimtelijke ordening* voldaan.

Voor de dorpsgebieden Oldekerk en Niekerk werd in 2004 gestart met de voorbereidingen van het vorige bestemmingsplan. Als eerste van een reeks van actualiseringsplannen voor de dorpen werd dat plan door de gemeenteraad op 10 oktober 2006 vastgesteld. Dat betekent dat in 2016 de wettelijke houdbaarheidstermijn van 10 jaar verstrijkt. De gemeente Grootegast wil graag tijdig – dus in elk geval vóór oktober 2016 - een nieuw en actueel bestemmingsplan vastgesteld hebben. In dezelfde periode als het plan voor de dorpen Oldekerk-Niekerk is een bestemmingsplan gemaakt voor de uitbreidingslocatie Kroonsfeld. Ook dit plan is in 2006 vastgesteld. Daarna is voor enkele delen van de locatie Kroonsfeld nog een correctieve herziening gemaakt. Delen van het woongebied zijn inmiddels gerealiseerd, voor enkele andere delen worden door een gewijzigd woningprogramma andere woningtypen beoogd. Ook voor dit plan geldt de noodzaak tot actualisering.

Met dit nieuwe bestemmingsplan *Niekerk en Oldekerk 2016* gaat het om een plan voor in hoofdzaak de bestaande dorpskernen. Behalve de genoemde locatie Kroonsfeld worden ook enkele kleinere plangebieden meegenomen.

Omdat het primair gaat om een actualisering vormt de bestaande situatie een eerste basis voor het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast is rekening gehouden met enkele nieuwe ontwikkelingen, zoals functieveranderingen, het inspelen op de gewijzigde woningmarkt en de afstemming op de recente regeling (november 2014) voor het vergunningvrij bouwen.

1.2 Voldoen aan Wet ruimtelijke ordening 2008

Bij het maken van dit plan is rekening gehouden met de eisen vanuit de *Wet ruimtelijke ordening* en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening*. Deze wetgeving is met ingang van 1 juli 2008 in werking getreden. Uit de wet vloeit verder voort het maken en digitaal beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. Met dit bestemmingsplan wordt daaraan voldaan

1.3 Plangebied

Het plangebied wordt in hoofdzaak bepaald door de bestaande dorpskernen van Oldekerk en Niekerk. Daarnaast worden in het nieuwe plan meegenomen:

- De locatie Kroonsfeld aan de westzijde van Oldekerk met de in ontwikkeling zijnde nieuwbouw. Door een eerdere gedeeltelijke onthouding van goedkeuring door de provincie Groningen vanwege een teveel aan bouwmogelijkheden werd op het 'moederplan' uit 2006 (vastgesteld 14 februari 2006) later nog een gedeeltelijke herziening gemaakt (vastgesteld door de gemeenteraad

op 2 september 2008). Binnen het plan Kroonsfeld is verder nog voor het complex starterswoningen 'De Kroontjes' aan het Dwarsdiep een projectbesluit genomen.

- De locatie TERRA-Oldekerk (voorheen genoemd: het AOC-TERRA) aan de zuidzijde van Oldekerk. Een afzonderlijk bestemmingsplan hiervoor werd door de gemeenteraad van Grootegast bij besluit van 9 november 2010 vastgesteld. Op deze locatie, aan de zuidkant van Oldekerk, is een uitbreiding van de onderwijsinstelling gerealiseerd in de vorm van een nieuwe instructieruimte, een plantenkas en een herinrichting van de bijbehorende ruimtes.



- De locatie Werklust, een gebied dat begrensd wordt de Ommegang, basisschool De Opstap en een boerderij aan de zuidzijde van de locatie. In afwijking van het bestemmingsplan van 2006 – met toen een mogelijkheid voor appartementen - is hier een viertal woningen voorzien met behoud van de boerderij Werklust.



- De locatie Zandumerweg 9 te Niekerk alwaar door *Stichting De Zijlen* een plan is gerealiseerd voor de verbouw van een bestaande boerderij voor mensen met een verstandelijke beperking ter vervanging van de woonvorm aan de Ommegang in Niekerk. Naast een woonzorgfunctie is in de vrijstaande schuur ook ruimte voor dagbesteding gevonden.

Het hiervoor opgestelde bestemmingsplan (Zandumerweg 9, Niekerk) werd door de gemeenteraad van Grootegast bij besluit van 5 juli 2011 vastgesteld (het plan werd onherroepelijk 31 augustus 2011).



- De locatie voor het woonzorgcentrum aan de oostzijde van Niekerk. Hier is door *Stichting Woonservice Wold en Waard* een nieuw woonzorgcentrum gerealiseerd bestaande uit 24 appartementen, een huisartsenvoorziening en een aantal algemene voorzieningen. Een toegesneden bestemmingsplan werd hiervoor op 7 oktober 2008 vastgesteld en door Gedeputeerde Staten bij besluit van 12 mei 2009 goedgekeurd.



De ligging van de hiervoor genoemde plangebieden is in figuur 1 weergegeven. De buitenbegrenzing van het nieuwe bestemmingsplan wordt bepaald door het bestemmingsplan Buitengebied.



Figuur 1. Ligging vigerende plannen

1.4 Inhoud plantoelichting

In deze plantoelichting wordt ingegaan op de achtergronden van en de uitgangspunten voor dit nieuwe bestemmingsplan. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- het provinciale en gemeentelijke beleid als kader voor dit bestemmingsplan (hoofdstuk 2);
- een beschrijving van de huidige situatie (hoofdstuk 3);
- de uitgangspunten voor het plan (hoofdstuk 4);
- de randvoorwaarden vanuit het milieu-, water- en omgevingsbeleid (hoofdstuk 5);
- een toelichting op de bestemmingen (hoofdstuk 6);
- een beschrijving van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 7);
- een weergave van het gehouden overleg en inspraak (hoofdstuk 8).

2 BELEIDSKADER

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

2.1 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2013, met een doorkijk naar 2020. De dorpskern van Oldekerk en Niekerk wordt tot bebouwd gebied gerekend. Dat betekent dat het beleid voor dorpsgebieden van toepassing is. Dorpsfuncties moeten daarin worden opgenomen.

Naast het POP heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 de beschikking over een vastgestelde *Omgevingsverordening*. De omgevingsverordening is nauw verbonden met het nieuwe POP. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid. Voor de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De Omgevingsverordening is één van die instrumenten. De regels uit de Omgevingsverordening sluiten nauw aan bij het POP. De verordening kan dan ook niet gelezen worden zonder raadpleging daarvan: het POP geeft de artikelen van de Omgevingsverordening hun betekenis en reikwijdte.

Op het gebied van de ruimtelijke ordening worden gemeenten verplicht om bestemmingsplannen volgens de verordening op te stellen. Naast algemene bepalingen stelt de omgevingsverordening onder andere bijzondere voorwaarden aan:

- woningbouw in bestemmingsplannen;
- bestemmingsplannen voor het buitengebied;
- de ecologische hoofdstructuur;
- bestemmingsplannen met kenmerkende landschapselementen, zoals de houtsingelstructuur in het Zuidelijk Westerkwartier.

Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat in het POP centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving. Inzet van het POP is om deze kwaliteit te versterken door enerzijds efficiënt ruimtegebruik en anderzijds door in plannen rekening te houden met aspecten als water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie. De Omgevingsverordening bevat een kaart (6a) waarop de waardevolle landschapselementen zijn weergegeven, zoals rond Oldekerk-Niekerk de houtsingels. Lees verder in hoofdstuk 5.

De Omgevingsverordening is voor een aantal hoofdzaken in 2011, 2013 en 2014 op onderdelen partieel gewijzigd.

Op dit moment is de *Omgevingsvisie 2016-2020* in voorbereiding. Het ontwerp is najaar 2015 uitgebracht. De Omgevingsvisie bevat de lange termijnvisie over milieu, verkeer en vervoer, ruimte en water. De Omgevingsvisie wordt de opvolger van het Provinciaal Omgevingsplan.

Daaraan gekoppeld is er een nieuwe *Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016*, gemaakt. Daarvan is op 3 november 2015 een ontwerp is uitgebracht.

Op 16 december 2015 heeft overleg met Provinciale Staten plaatsgevonden.

De ontwerp-Omgevingsvisie en de ontwerp-Omgevingsverordening liggen van 1 februari 2016 tot en met 14 maart 2016 ter inzage. Vaststelling wordt medio 2016 voorzien.

Voor zover aan de orde wil de gemeente Grootegast met dit bestemmingsplan voorsorteren op het nieuwe beleid; dit gebeurt vooral in de vorm van enkele afwijkingenregelingen die het plan flexibiliteit geven.

Belangrijke punten uit het nieuwe provinciale beleid zijn de volgende:

- blijvende zorg voor ruimtelijke kwaliteit;
- bundeling van verstedelijking in daartoe aangewezen stedelijke gebieden;
- regeling over uitbreiding, functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied, waarbij niet-agrarische functies in het buitengebied terughoudend worden benaderd;
- nieuw woningbouw regionaal afstemmen;
- ook voor bedrijventerreinen inzetten op een regionale afstemming, inclusief herstructurering van bestaande terreinen en het terugdringen van overcapaciteit;
- inzetten op concentratie van nieuwe bebouwing voor detailhandelsvoorzieningen;
- bescherming van kwetsbare functies vanuit oogpunt van externe veiligheid;
- bescherming van gronden die een waterkerende functie hebben;
- in het buitengebied rekening houden met de aspecten stilte en duisternis;
- voor het buitengebied worden uitvoerige regels gegeven over agrarische bouwpercelen, uitbreiding ervan, hun landschappelijke inpassing en bijzondere vormen van agrarische bedrijvigheid (als intensieve veehouderij, glastuinbouw en dergelijke);
- eveneens worden regels gesteld over (nieuwe)kampeer en recreatiebungalowterreinen;
- reserveringen worden gedaan voor nieuwe infrastructuur;
- voor bos- en natuurgebieden, alsmede voor bijzondere landschapselementen geeft de Omgevingsverordening beschermende regelingen.

Uit het vooroverleg met de provincie is gebleken dat de provincie met het bestemmingsplan instemt (zie ook hoofdstuk 8).

2.2 Gemeentelijk beleid

Regionale woonvisie Westerkwartier (2014)

Voor de regio Westerkwartier is eind 2014 een regionale woonvisie *Ruimte om te wonen; Woonvisie Westerkwartier 2015-2020* in ontwerp gereedgekomen.

De gemeenteraad van Grootegast heeft in 21 april 2015 de nieuwe *Woonvisie Westerkwartier 2015-2020* vastgesteld. Ook door de andere gemeenteraden in het Westerkwartier is tot vaststelling overgegaan zodat er een gemeenschappelijk regionaal woonbeleid voor het Westerkwartier ligt.

In de Woonvisie (en het woningmarktonderzoek dat eraan ten grondslag ligt) is een raming voor de woningbehoefte opgesteld, zowel voor de kortere termijn

(2015-2020) als voor de langere termijn (2021-2025). Voor de beoogde woningbouw wordt gewerkt met zogenaamde 'bandbreedtes', dit om te kunnen inspelen op zich voordoende ontwikkelingen en onderling ook wisselingen te kunnen aanbrengen.

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd op goede wijze in te spelen op het gewenste programma voor de gemeente Grootegast en het plangebied in het bijzonder. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3.

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

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

Deze worden hieronder kort toegelicht.

Woonwensen

Wat betreft de woonwensen: er moet ruimte zijn om in alle dorpen zoveel mogelijk de woonwensen te vervullen, waar mogelijk in de bestaande woningvoorraad en –omgeving. Daar waar woonwensen binnen de bestaande omgeving niet in te vullen zijn, is nieuwbouw nodig. Het gaat hierbij in de meeste gevallen niet om grote projecten, maar om maatwerk. Bij maatwerk gaat het vooral om particulier opdrachtgeverschap en incidenteel vervanging van gezinswoningen voor (een kleiner aantal) seniorenwoningen. Daarnaast moet het voor alle inkomensgroepen betaalbaar zijn. Het beslag van de woonlasten op het totale budget moet acceptabel zijn.

Over de hele periode 2014-2025 sluiten plancapaciteit en vraag op elkaar aan.

Zorgvraag

Verder gaat de visie in op de zorgvraag. In de grote dorpen is het ondertussen haalbaar om mensen met een intensieve zorgvraag een zelfstandige woning te bieden.

Als gevolg van het scheiden van de zorg in alle dorpen ontstaat er ook in de kleinere dorpen voldoende massa om wonen in combinatie met zorg aan te bieden. Dit krijgt structuur door een afstemming tussen gemeenten en corporaties.

Initiatieven

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

Welstandsnota gemeente Grootegast (2012)

Het welstandsbeleid van de gemeenten Grootegast is opgenomen in de Welstandsnota Grootegast, die de gemeenteraad bij besluit van 18 september 2012 vaststelde. Daarin zijn gebiedsgerichte criteria gegeven die bij toepassing van verzoeken om omgevingsvergunningen worden ingezet. Een hoofdonderscheid ligt er tussen de linten (=oranje) en de woonbuurten daar ter weerszijden daarvan (=rood). Zie ook figuur 4 in hoofdstuk 4.

Daarnaast gelden aanvullende criteria voor het centrumgebied van Niekerk, dit in verband met de kenmerkende historische bebouwing rond het centrale deel van Niekerk: er is hier sprake van bebouwing in veelal één bouwlaag met kap, evenwijdig aan het lint langs de Bloemersmastraat en de Aldringastraat.

De aanvullende criteria in de welstandsnota hebben dan ook betrekking op dit typische bebouwingspatroon, alsmede op de verticale gevelopbouw en de historische (oorspronkelijke) uitstraling. Bij de beoordeling van plannen vanuit overwegingen van welstand zal hier mede op gelet worden.

Huidige bestemmingsplannen

De huidige planologische regeling voor het plangebied is tot het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan - voor een belangrijk deel opgenomen in het bestemmingsplan Oldekerk-Niekerk 2006. Dit bestemmingsplan werd vastgesteld door de gemeenteraad van Grootegast op 10 oktober 2006. Het besluit van Gedeputeerde Staten van Groningen over het bestemmingsplan dateert van 9 september 2007. Gedeputeerde Staten keurden het bestemmingsplan goed met uitzondering van enkele onderdelen van de planvoorschriften. Het bestemmingsplan van 2006 voorziet in hoofdzaak in een conserverende regeling voor de bestaande dorpsbebouwing van de dorpskern. Dit plan heeft het karakter van een beheerplan, dat wil zeggen dat met name de aanwezige functies en de ruimtelijke bebouwingsstructuur uitgangspunt voor de regeling zijn.

Op dit bestemmingsplan zijn in de loop van de jaren een aantal vrijstellings- en wijzigingsprocedures gevoerd en verschillende partiele herzieningen opgesteld (zie ook inleiding). Deels waren deze perceelsgebonden, deels buurtgebonden. De op grond hiervan inmiddels gerealiseerde bouwplannen zijn nu meegenomen.

Daarbij is de legale, feitelijke situatie uitgangspunt voor de wijze van bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan.

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1 Ruimtelijk-historisch ontstaan en kenmerken

Oldekerk en Niekerk zijn in hun oorsprong wegdorpen met kleinschalige bebouwingselementen. In het gebied van het Zuidelijk Westerkwartier is dit type van deze dorpen in hoofdzaak te vinden. Een aantal parallel lopende dekzandruggen in het veen vormen de basis voor de occupatiestructuur waarbij op de hogere delen streekvormige bebouwing is ontstaan.

In het plangebied worden de volgende ruimtelijke gebieden onderscheiden:

- De oorspronkelijke lintbebouwing

De oorspronkelijke bebouwing van Oldekerk en Niekerk bestaat uit een lang, aangesloten lint gevormd door de Eekebuursterweg-Smidshornerweg-Aldringastraat-Bloemersmastraat. De hieraan verbonden kenmerken zijn in het navolgende kader nader beschreven.

Kenmerken:

Patroon van wegen

- richting van de doorgaande weg kent licht slingerend beloop over de dekzandrug van west naar oost door Oldekerk en afbuigend in noordelijke richting door Niekerk;
- dwars op de oorspronkelijke hoofdweg, gevormd door Eekebuursterweg-Smidshornerweg-Andringastraat-Bloemersmastraat zijwegen richting het landelijk gebied (Kuzumerweg, Mensumaweg, Zuiderweg, Zandumerweg).

Bebouwingselementen

- Bebouwingskarakteristiek heeft veel overeenkomsten met die van het aangrenzende Friese Woudgebied: relatief veel kleine boerderijen met kleinschalige elementen (kop-rompboerderij met bescheiden asymmetrisch geplaatst voorhuis, lage goothoogte van de schuur en een vrije steile dakhelling).

Bebouwingsstructuur

- kleinschaligheid van de traditionele bebouwing;
- overwegend vrijstaande panden langs hoofdlint met veel overeenkomst in schaal maar variatie in vormgeving; bescheiden vormen op zijwegen;
- verdichting in latere periodes en functieveranderingen naar niet-agrarische functies.

Inrichting / openbare ruimte

- doorgaande weg is een belangrijk ruimtelijk element met een traditioneel eenvoudig profiel waarbij de bebouwing op enige afstand van de weg staat. Er zijn in het algemeen vrij ruime voortuinen, begrensd door sloten en heggen die bijdragen aan de visuele aantrekkelijkheid van het dorpsbeeld.

- De bestaande, bebouwde gebieden.

Ter weerszijden van de doorgaande weg is in de afgelopen decennia een aantal planmatige uitbreidingen gerealiseerd. Het betreft relatief kleinschalige buurten.

Daarin valt de wijze van woningbouwontwikkeling van de voormalige gemeenten Oldekerk en Niekerk nog goed af te lezen: in de naoorlogse decennia werden qua karakter verschillende woongebieden gerealiseerd.

In Niekerk betrof dat het uitbreidingsgebied aan de oostzijde (aan het Moor), later op de locatie noordwestelijk van de kerk en in een vervolgfase in een gebied rond de Noorder- en Zuiderkluft, de Ommegang en de Biezejager.

In Oldekerk ging het om een bescheiden uitbreiding rond de Kuzumerweg, later aan de noordzijde van de Eekebuursterweg. Binnen de woongebieden komen plaatselijk enkele voorzieningen zoals scholen voor.

Er is over het algemeen sprake van een goede woonkwaliteit. Bijzondere knelpunten doen zich niet voor. Woningcorporatie Wold en Waard heeft meerdere complexen in bezit; de sociale huurvoorraad bevindt zich op de volgende locaties:

- * rond het Moor met oudere woningwetcomplexen;
- * rond de Menso Fockemalaan;
- * in de vorm van het woongebouw voor senioren aan de Biezejager;
- * in het gebied rond de Kerkdreef.

Op deze locaties doen zich evenmin knelpunten voor.

Met realisering van nieuwbouw in het gebied ten noorden van de sportvelden zijn de beiden kernen verder naar elkaar toe gegroeid.

- De overwegend open gebieden (groen, plaatselijk water).

Aan de noordzijde van de doorgaande weg ligt op de overgang van de dorpsbebouwing tussen Oldekerk en Niekerk een complex met sportvoorzieningen. Dit bestaat uit sportvelden, tennisbanen, oefenvelden, een sporthal, een zwembad en enkele bijbehorende voorzieningen.

Behalve gebieden met een recreatieve functie wordt de dorpsbebouwing afgewisseld door ruim bemeten, andere “groene” ruimtes, zoals agrarische cultuurgronden, parkachtig ingerichte gebieden en buurtgroen met water.

3.2 Cultuurhistorie

Hoewel de oorspronkelijke bebouwing het nodige vertelt over het ontstaan van het dorp, zijn de waarden van de oude dorpskernen niet zodanig dat er sprake is van een beschermde status. Ook het aantal rijksmonumenten is beperkt. De als rijksmonument aangewezen panden binnen het plangebied zijn:

- Huis Welgelegen, voormalige meesterwoning, Bloemersmastraat 2;
- Hervormde kerk, Zandumerweg 1.

In de regionaal opgestelde beleidsnota *Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, deel B Cultuurhistorie*¹⁾ zijn de cultuurhistorisch bepalende waarden in beeld gebracht. Van belang zijnde cultuurhistorische aspecten in het plangebied zijn (vergelijk ook figuur 14 in paragraaf 4.7.):

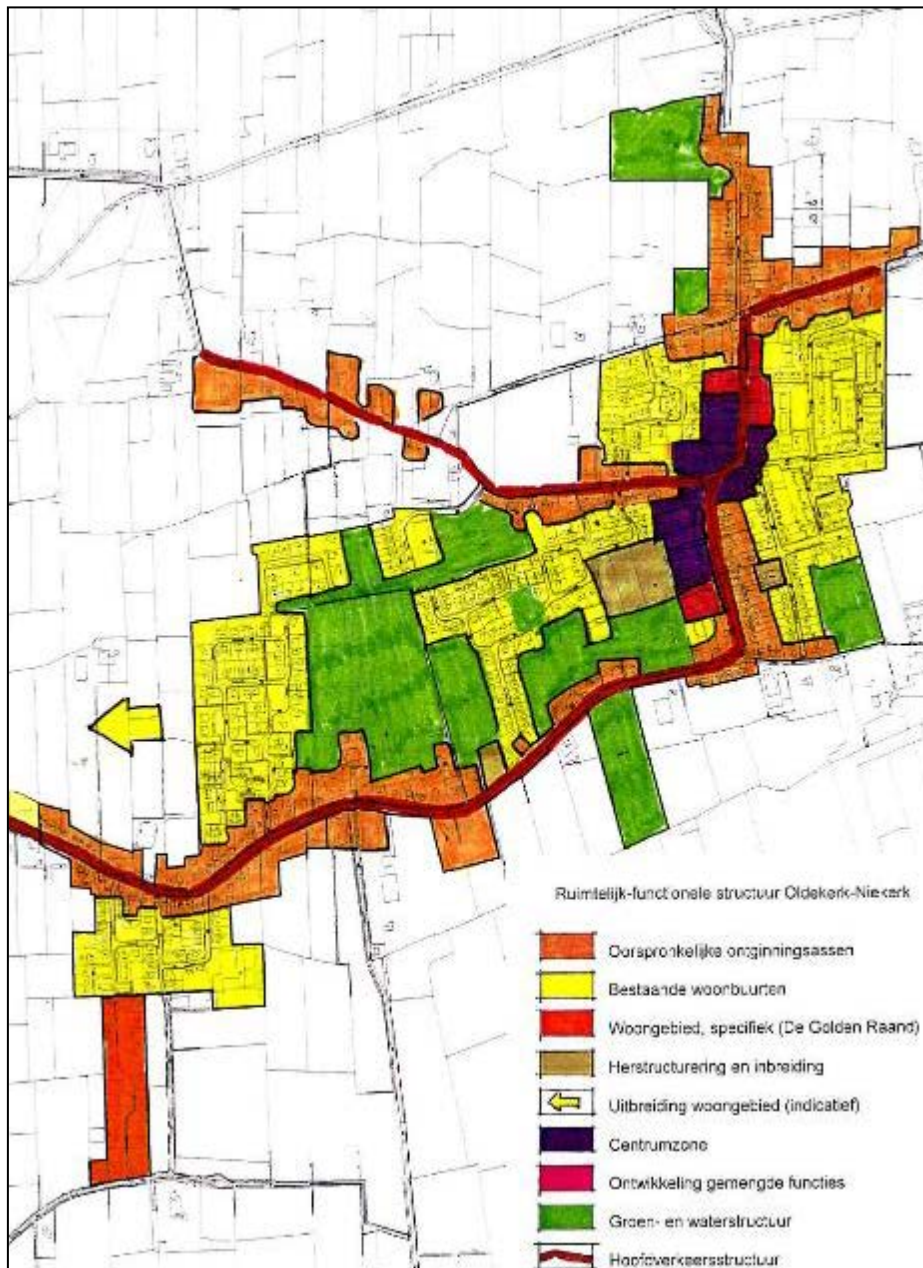
¹⁾ Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, deel B Cultuurhistorie, rapportnummer V1019b, definitief, Vestiga Archeologie & Cultuurhistorie, Amersfoort 10-03-2014.

- het houtsingelgebied rondom en plaatselijk doorlopend in het plangebied;
- enkele historische wegen;
- patroon van blokverkaveling (donkerbruin, met name in het noordelijk agrarisch gebied);
- begraafplaats aan de zuidzijde van de doorgaande weg;
- enkele historische objecten (kerkgebouw Niekerk, apart gemarkeerd).

Daarnaast is er in het bestemmingsplan Oldekerk-Niekerk een klein aantal panden als karakteristiek aangemerkt. Deze staan met name rond de kruising van de Aldringaweg en de Zandumerweg (kerk, woonpanden). De toetsing van deze waarden in het kader van het bestemmingsplan volgt in hoofdstuk 5.2.

3.3 Functionele structuur

In het vigerende plan Oldekerk-Niekerk van 2006 is een schets gegeven van de ruimtelijk-functionele structuur. Zie figuur 2.



Figuur 2. Ruimtelijk-functionele structuur, 2006

Deze geeft voor de delen van de dorpsbebouwing tot begin jaren nul een goed beeld; daarna zijn als belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen opgetreden:

- de ontwikkeling van de nieuwbouw op de locatie Kroonsfeld;
- de uitbouw van het AOC-Terra aan de zuidzijde van Oldekerk;
- de realisering van een woonzorgcomplex bij Niekerk;
- de bouw van een woonzorgfunctie op de locatie Bronda aan de Zandumerweg;
- plaatselijke inbreidingen op individuele kavels.

Wonen

De woonfunctie is bepalend voor een groot deel van de bestaande bebouwing. Zoals onder paragraaf 3.1. is aangegeven, hebben zich ter weerszijde van de doorgaande weg in de loop der tijden van een aantal planmatige ontwikkelde woonbuurten ontwikkeld.

Binnen de woningvoorraad bevinden zich vooral vrijstaande woningen langs de oorspronkelijke wegen, terwijl in de planmatige uitbreidingsbuurten veel rijtjes woningen en twee-onder-één-kap woningen voorkomen. Uit de woonbuurten zijn de verschillende periodes van totstandkoming af te leiden. Zo kunnen de verschillende woonbuurten beschouwd worden als een afspiegeling van de tijdsgeest: delen waar sprake is van rijwoningen uit de jaren vijftig en zestig en woningbouwprojecten met meer halfvrijstaande en vrijstaande woningen uit de jaren tachtig en negentig.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied (het gebied De Golden Raand) is een gebied aanwezig waarin sprake is van een aantal panden die vanouds een recreatief gebruik hebben gekend. Al veel langer heeft het gebied een permanente woonfunctie gekregen.

De meest recente woonuitbreiding is het plan Kroonsfeld aan de westzijde van Oldekerk. Deze locatie bevat meerdere woningtypen en is sinds 2008 in ontwikkeling.

Bedrijvigheid

Vanouds kenmerkten de dorpskernen zich door menging van functies. Aanwezige bedrijvigheid hoort daartoe. Deze functiemenging is thans in hoofdzaak nog aanwezig in de zone langs de centraal door de dorpen lopende doorgaande weg en plaatselijk in de uitlopers daarvan.

Te noemen is verder de kleinschalige bedrijvigheid die zich de afgelopen jaren in combinatie met de woonfunctie ontwikkelt. Veelal zijn dat startende initiatieven, ZZP'ers die vanuit huis werken of andere activiteiten die niet of nauwelijks als bedrijf zichtbaar zijn.

Binnen het plangebied liggen geen functionerende agrarische bedrijven. Enkele voormalige agrarische complexen hebben inmiddels een andere functie.

Aparte bedrijventerreinen zijn bij de dorpen niet aanwezig. Concentratie van nieuwe of meer grootschalige bedrijvigheid vindt plaats op het bedrijventerrein in Grootegast.

Knelpunten in milieuhygiënische en/of ruimtelijke zin kunnen zich vooral voordoen bij bedrijvigheid in woongebieden.

Voor de meeste vormen van bedrijvigheid biedt de planologische regeling in combinatie met de milieuwetgeving echter in voldoende mate in een regeling. Er zijn geen grote knelpunten aanwezig.

Voorzieningen en instellingen

De dubbelkern Oldekerk – Niekerk kent een prima voorzieningenniveau, zeker in relatie tot de omvang. Er zijn meerdere basisvoorzieningen (onderwijs, zorg, ontmoeting, detailhandel, sport en recreatie) aanwezig.

Winkelvoorzieningen zijn er eveneens, zij het in beperkte mate, zowel in de dagelijkse levensmiddelen (als een supermarkt aan de Bloemersmastraat) en een bakker in Oldekerk), als enkele verkooppunten in de non-food. Deze winkels zijn langs doorgaande lint aan te treffen, met name in het centrumgebied van Niekerk.

Wat betreft de maatschappelijke voorzieningen kan opgemerkt worden dat deze verspreid over dorpskernen voorkomen. Zo zijn in het plangebied diverse voorzieningen voor de gezondheidszorg aanwezig: huisartsenpraktijk, servicepunt apotheek en overige eerste lijnsvoorzieningen, ondergebracht bij het woonzorgcentrum aan de Dr. K.L van der Veenlaan 34.

Wat betreft de onderwijsvoorzieningen zijn er in het plangebied twee basisscholen: OBS *De Opstap* aan de Ommegang 11a in Niekerk en CBS *Rehoboth* aan de Ykesloot 6 in Oldekerk. Een voorziening in Oldekerk voor middelbaar onderwijs is het AOC-Terra aan de zuidzijde van Oldekerk, een voorziening met een belangrijke regionale functie.

Kerkgebouwen staan zowel in Oldekerk (Eekebuursterweg), als in de dorpskern van Niekerk (Zandumerweg).

Ten aanzien van de sociaal-culturele voorzieningen is te noemen het dorpshuis *de Rotonde* aan de Bloemersmastraat 1b, (Niekerk) met een centrale functie voor het verenigingsleven, alsmede voorzieningen voor kinderopvang in zowel Oldekerk als Niekerk.

Te noemen zijn verder diverse sportvoorzieningen (sporthal, zwembad, sportvelden, tennisbanen).

Voor niet in het dorp aanwezige voorzieningen ligt het centrumdorp Grootegast op korte afstand.

Verkeer en vervoer

De doorgaande weg door Oldekerk en Niekerk is tevens een regionale verbindingsweg naar de omgeving en richting het externe hoofdwegennet. Via deze weg is de hoofdkern Grootegast binnen 2- 3 km bereikbaar.

In westelijke richting sluit de doorgaande weg aan in Sebaldeburen op de N388, de weg die op zijn beurt in noordelijke richting verbinding geeft met de N355 (Leeuwarden-Groningen) en in zuidelijke richting met de A7.

In onderstaande figuur 3 is de wegenstructuur rond de dorpen Oldekerk en Niekerk aangegeven.



Figuur 3. Ontsluitingsstructuur (ondergrond POP, 2009) met indicatieve ligging plangebied

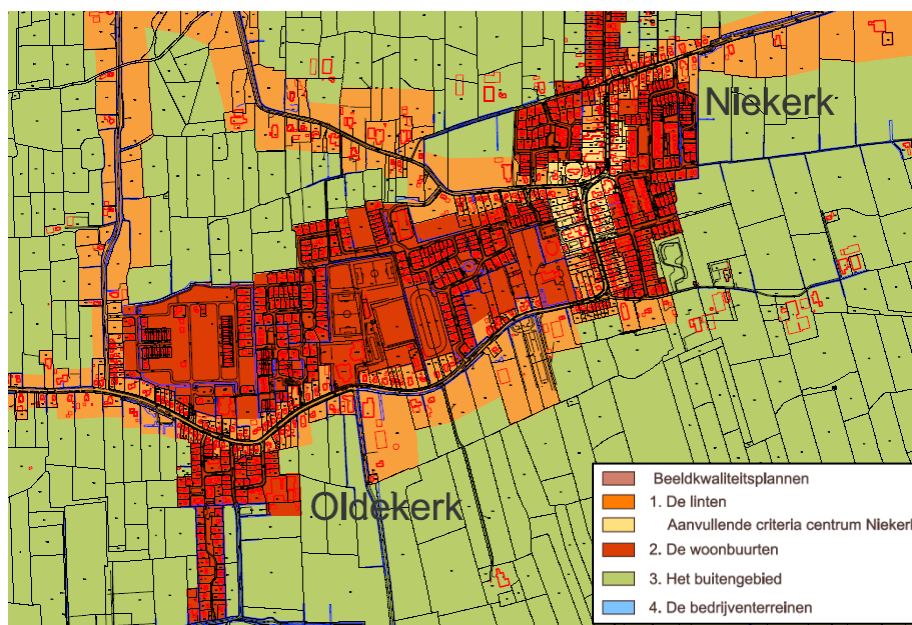
4 UITGANGSPUNTEN

4.1 De gewenste ruimtelijke structuur

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak betrekking op bestaand bebouwd gebied van de dorpskernen van Oldekerk en Niekerk. Binnen dit gebied wordt met dit bestemmingsplan het accent gelegd op het behoud binnen de kenmerkende ruimtelijke structuur van de oorspronkelijke dorpsdelen. Verder wordt ruimte voor kwaliteitsverbetering geboden. Eerder zijn de kenmerken in hoofdstuk 3 weergegeven. Deze verdienen met dit bestemmingsplan bescherming. Het gaat om:

- de cultuurhistorisch waardevolle elementen verbonden aan de oorspronkelijke wegbebouwing (structuur van de wegbebouwing, individueel: enkele karakteristieke panden);
- de landschappelijke structuur van de houtsingelstructuur die plaatselijk doorloopt tot in het plangebied;
- de waardevolle groenstructuur te midden van de woonbuurten.

Ook al is de oorspronkelijke bebouwingsstructuur als zodanig nog herkenbaar, de dorpskernen zijn niet aangewezen als beschermde dorpsgezicht. In geringe mate komen monumenten voor, met name in Niekerk (zie eerder in hoofdstuk 3.2.). Deze hebben een op-maat regeling. Aansluitend op de welstandnota kunnen vanuit de bijzondere kenmerken van het centrumgebied in Niekerk nadere eisen aan de situering en hoofdvorm van de bebouwing worden gesteld (zie ook figuur 4).



Figuur 4. Fragment Welstandnota Grootegast, deelgebied Oldekerk en Niekerk

De aanwezige cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle elementen worden in het plan van een beschermende regeling voorzien.

Voor een aantal karakteristieke panden wordt weliswaar in het bestemmingsplan in een regeling voorzien (met een bouwvlak op maat), maar wordt de bescherming verder geregeld met de *Welstandsnota Grootegast*.

4.2 De gewenste ruimtelijk-functionele structuur

In hoofdlijnen sluit de visie op de ruimtelijke structuur aan op die van het vigerende plan. Dit ook gelet op het in hoofdzaak conserverende karakter van het bestemmingsplan.

De uitgangspunten voor het bestemmingsplan worden hierna per thema uitgewerkt. Deze moeten geplaatst worden binnen de perspectieven van een bescheiden verwachting in het aantal huishoudens en de daarmee samenhangende woningbehoefte, het streven naar woonwensen op maat, een toename van kleinschalige vormen van werken en dienstverlening aan huis, openbare voorzieningen die inspelen op nieuwe maatschappelijke vragen en functieveranderingen binnen diverse sectoren.

Wat betreft de regelgeving moet rekening worden gehouden met vergunningvrij bouwen met ruimere afwijkingsmogelijkheden (op grond van het Besluit omgevingsrecht, 2014).

Algemeen zet de gemeente Grootegast er op in, om aan te sluiten op de regeling voor vergunningvrij bouwen. Zie voor een uitgebreide toelichting hoofdstuk 6. Tegelijk moet het nieuwe bestemmingsplan een actueel ruimtelijk kader geven, waardoor de toepassing van buitenplanse regelingen, zoals de 'kruimelgevallen-regeling' zoveel mogelijk wordt beperkt. De beleidsinzet is dat met dit nieuwe bestemmingsplan de buitenplanse afwijkingen en/of wijzigingen niet tot nauwelijks nodig zullen zijn.

Verder is afstemming van belang op de provinciale omgevingsverordening en moet - in systematische zin – rekening worden gehouden met de landelijke standaarden waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

4.3 Wonen

Bestaande bebouwing

In de bestaande woonbuurten staat behoud van de woonfunctie en van de huidige kwaliteit van het wonen voorop. Het plan biedt daarnaast ruimte voor kwaliteitsverbetering en (individuele) aanpassingen van woningen aan de eisen van de tijd. Daarmee wordt ruimte geboden om in te spelen op veranderende behoeft patronen, getoetst aan het algemeen belang. Dat betekent dat een perceelsgebonden ontwikkeling van woningen mogelijk is. Zo leert de ervaring dat mensen die langere tijd blijven wonen hun woonruimte aan hun eigen (specifieke) eisen willen aanpassen, bijvoorbeeld door middel van de realisering van een extra uitbouw, hobby- of werkruimte e.d. Wat betreft de direct aan het wonen verwante activiteiten, zoals mantelzorg, werk aan huis en in aangewezen gevallen ook bed en breakfast: deze worden in het nieuwe bestemmingsplan positief benaderd en kunnen in dat licht tot een verbreding van de woonfunctie leiden. Zo'n verbreding past goed bij het beleid uit de *Regionale Woonvisie Westerkwartier*. Onder voorwaarden kan voor die activiteiten ook enige extra ruimte worden geboden.

Daar waar in dit bestemmingsplan het accent ligt op de regeling voor hoofdebouwen, wordt voor de regeling van bij een woning horende bouwwerken (aan-, uit- en bijgebouwen), aangesloten bij het sinds eind 2014 geldende landelijke beleid.

Dat maakt het om dergelijke bijbehorende bouwwerken vergunningvrij te bouwen. Dat kan niet zonder meer, er gelden wel zekere voorwaarden over omvang en hoogte. Lees verder hoofdstuk 6.2. voor een nadere uitleg.

Herstructureringsmaatregelen huurvoorraad

Binnen de dorpen Oldekerk en Niekerk komen meerdere complexe sociale huurwoningen voor. Er bestaan bij de woningcorporatie Wold & Waard plannen voor herstructurering ter plaatse van de locatie Ienemane aan de Ommegang met vervangende woningbouw door enkele grondgebonden woningen.

Voor de overige complexen bestaan voor de voor de korte of middellange termijn geen plannen om tot integrale herstructurering over te gaan. Dit blijkt eveneens uit de Regionale Woonvisie voor het Westerkwartier. Ingeval van verbetering ligt de nadruk op renovatie en energiebesparende maatregelen van bestaande complexen. Mocht zich op termijn de wens van integrale buurtvernieuwing aandienen, dan zal in dat geval een aparte afweging plaatsvinden met een bijbehorende planologische procedure.

Wonen met zorg

Door het proces van scheiden van wonen en zorg ontstaat onder meer de behoefte aan combinaties van wonen met zorg. Binnen het dorpsgebied van Oldekerk en Niekerk komen enkele complexe voor waar sprake is van niet-zelfstandige wooneenheden gecombineerd met gemeenschappelijke voorzieningen. Het betreft hier het woonzorgcomplex aan de oostzijde van Niekerk en De Elzenhof, een wooncomplex met zelfstandige woonruimtes voor ouderen van woningbouwcorporatie Wold & Waard. Verder is aan de Zandumerweg in een verbouwde boerderij een woonvorm met zorgverlening aanwezig van Stichting De Zijlen. Ook zijn gemeenschappelijke ruimtes, onder meer voor dagbesteding, aanwezig.



Figuur 5. Woonzorgfunctie De Zijlen, Zandumerweg

Het woonzorgcentrum aan de Zandumerweg is een voorziening voor overwegend kleinschalig groepswoon met zowel niet-zelfstandige wooneenheden als woon-

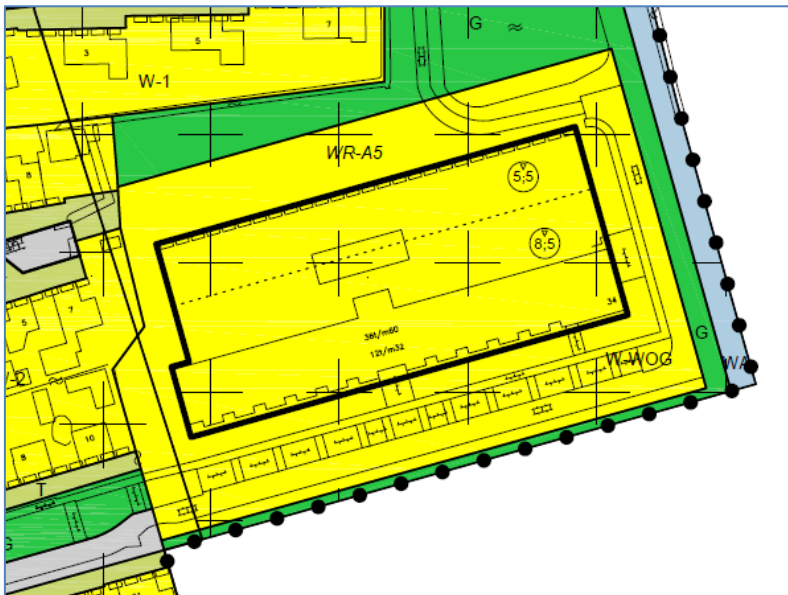
eenheden voor zelfstandige bewoning. Daarnaast zijn er gemeenschappelijke voorzieningen.

Aan de oostzijde van Niekerk is vanaf 2012 een nieuw woonzorgcentrum gerealiseerd dat ruimte biedt voor een 24-tal zelfstandige appartementen.

Van de planologische mogelijkheden van het woonzorgcentrum uit het daarvoor gemaakte bestemmingsplan uit 2008 is alleen de zuidelijke fase gerealiseerd. Dit nieuwe bestemmingsplan handhaaft die ruimte voor een vervolgentwikkeling.

Gelet op het proces van scheiden van wonen en zorg en het langer zelfstandig wonen van ouderen, is voor de locatie van het woonzorgcentrum te Niekerk een bestemming gewenst die ruimte biedt voor diverse woonvormen, al dan niet in combinatie met zorgverlening en gemeenschappelijke voorzieningen. Ook voor enkele andere wooncomplexen is een dergelijke bestemming het meest passend, zoals bijvoorbeeld het gebouw De Elzenhof.

De in dit nieuwe bestemmingsplan toegepaste bestemming Wonen-Woongebouw maakt zo'n ruim en uitwisselbaar gebruik mogelijk. Een woongebouw met wooneenheden, al dan niet met zelfstandige vormen van wonen, kenmerkt zich door zijn complexmatig karakter met een ruimtelijk herkenbare hoofdvorm. Verder is er veelal sprake van bedrijfsmatige exploitatie voor het complex als geheel. Ook is bij woongebouwen in ruimtelijk opzicht sprake van een herkenbare situatie, zonder vrijstaande bijgebouwen of aanbouwen. De bestemming Wonen-Woongebouw is daarop afgestemd.



Figuur 6. Handhaven planologische reservering

Behalve voor de bestaande woongebouwen is ook voor enkele nog in te vullen bestemmingen aan de noordzijde van Kroonsfeld de bestemming Wonen-Woongebouw toegepast. Het betreft hier een reservering van enkele locaties, die

zich lenen voor een bijzondere ruimtelijke invulling. Dit sluit aan op het vorige bestemmingsplan Kroonsfeld.

Naast gemeenschappelijke vormen van wonen is de meer individueel gerichte vormen van wonen met zorg in ontwikkeling. De wetgever heeft daarvoor vanaf 01-11-2014 de mogelijkheden verruimd.

Ruimte voor mantelzorg kan op verschillende manieren worden gerealiseerd:

- een in pandige, geheel of gedeeltelijke zelfstandige wooneenheid;
- een wooneenheid die in een aanbouw of bijgebouw gerealiseerd wordt.

of:

- Een mobiele eenheid (zelfstandige mantelzorgwoning/chalet). Deze mobiele en aangepaste kant-en-klare woningen worden in de achtertuin geplaatst. Deze mantelzorgwoningen zijn makkelijk te plaatsen en ook weer makkelijk weg te halen wanneer er geen zorg meer nodig is; ze nemen gemiddeld 55 m² in beslag.

Tot voor enige tijd (01-11-2014) geleden was het noodzakelijk dat voor regeling van mantelzorgwonen het bestemmingsplan een regeling bevatte. Dat gebeurde onder verschillende wijzen van regelen.

Op grond van het *Besluit Omgevingsrecht* zijn er (vergunningvrij) mogelijkheden voor het verlenen van mantelzorg. Dit kan in de vorm van bijgebouwen, dan wel in de vorm van een functieverruiming op het perceel. (Bijlage II bij het Besluit Omgevingsrecht definieert huisvesting in verband met mantelzorg als *huisvesting in of bij een woning van een huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste een persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning*).

Verder is de mantelzorgwoning gelijk gesteld aan een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw. Een mantelzorgwoning krijgt de uitzondering, dat deze niet functioneel ondergeschikt hoeft te zijn aan het hoofdgebouw. Er worden dus tijdelijk twee zelfstandige mantelzorgverblijven toegestaan op één perceel²⁾. Wanneer de zorgbehoefte ten einde komt, moet de mantelzorgwoning wel weer zodanig worden aangepast, dat deze functioneel ondergeschikt wordt aan het hoofdgebouw (dan wel worden verwijderd).

Onder verwijzing naar de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen wordt in dit bestemmingsplan geen specifieke regeling voor mantelzorgwoningen opgenomen.

Daarom is in deze planregels geen aparte definitie voor mantelzorg opgenomen. Wel geeft het *Besluit Omgevingsrecht* een definitie van wat onder mantelzorg moet worden verstaan

²⁾ In de planregels is zelfstandige bewoning in bijgebouwen als strijdig gebruik opgenomen; de mantelzorgbewoning die het *Bor* tijdelijk mogelijk maakt, wordt hieronder niet begrepen.

Zo gaat het daarbij om “intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van de huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur wordt aangetoond”. Het *Besluit omgevingsrecht* geeft daarmee dus een aantal criteria voor deze vorm van wonen voor mantelzorg. Zo moet de zorgbehoefte aanwezig zijn.

Opgemerkt wordt dat voor de invulling van het begrip ‘mantelzorg’ de gemeente Grootegast richting de bewoners een actieve rol wil spelen over een goede (en objectieve) invulling van dit begrip en daarover initiatiefnemer graag informeert over mogelijkheden en regelgeving. Dit met het oog op een goede huisvesting voor wie dat nodig heeft, het belang van de specifieke doelgroep en de tijdelijkheid van deze voorziening. Zo kan de gemeente de benodigde indicatie verzorgen zoals deze in de definitie van mantelzorg verlangd wordt.

Lopende plannen voor woningbouw

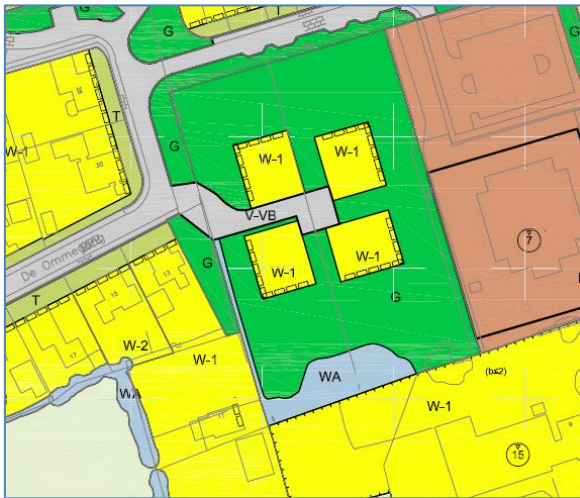
Hoewel binnen het plangebied als geheel het accent op een aantal bestaande woongebieden ligt, zijn er ook enkele locaties waar woningbouw in ontwikkeling is.

In de programmering voor de woningbouw in de Regionale Woonvisie voor het Westerkwartier is rekening gehouden met de navolgende locaties.

Inbreidingslocaties

In de *Regionale Woonvisie Westerkwartier* is ruimte geboden voor de verdere ontwikkeling van de volgende locaties:

- Locatie Bronda, reservering van tien woningen voor de periode 2014-2020. Inmiddels is gebleken dat hiervan 4 woningen nodig zijn.
- Locatie Werklust, reservering van vier woningen voor de periode 2014-2020. Deze reservering vloeit voort uit de bouwplannen voor een viertal vrijstaande kavels. Tot realisering is het nog niet gekomen. Vooralsnog wordt in het bestemmingsplan deze ruimte overgenomen. De gewenste situering in onderstaande figuur 7 overgenomen.



Figuur 7. Invullocatie Werklust

Verder is in dit plan een woningbouwlocatie ter plaatse van een eerder aanwezige bijzondere woonvorm aan de Ommegang meegenomen.

De eerdere bebouwing is sinds enige tijd gesloopt en er wordt uitgegaan van een vervangende woonbestemming.

Daarvan is een initiatief ingekomen (najaar 2015) voor de bouw van drie woningen. Dit plan is zowel functioneel als ruimtelijk passend en in het nieuwe bestemmingsplan vertaald.



Figuur 8. Situering vervangende nieuwbouw Ommegang (KB Architectuur, Drachten, 30-09-2015)

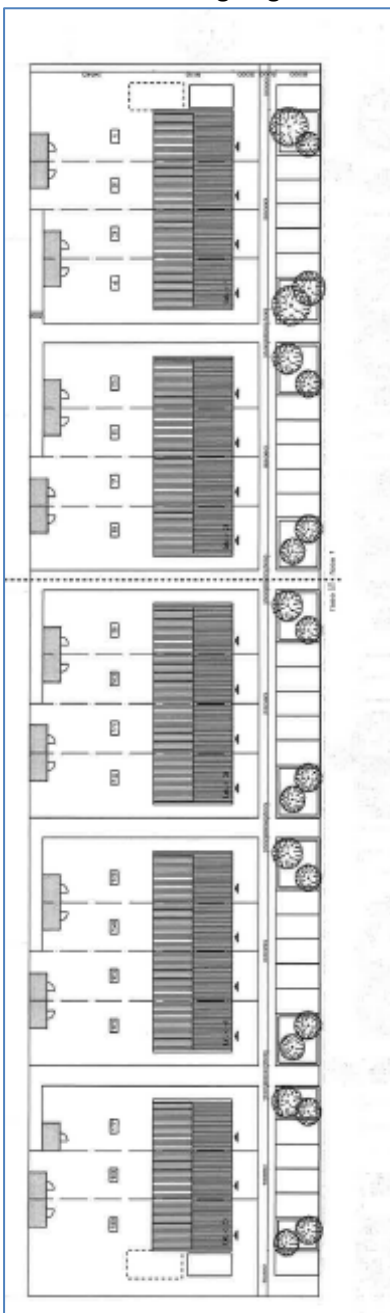
Er wordt uitgegaan van woningen die aansluiten op de rooilijn van de bestaande woningen in de omgeving met een haakse nokrichting op de openbare ruimte. Programmatisch is er ruimte voor een drietal kavels van ruim 550 m². In een licht aantrekkelijke woningmarkt wordt daarbij met name gemikt op doorstromers. Zie ook figuur 8. De woningen zijn gesitueerd op een thans braak liggend perceel.

Uitbreidingslocatie Kroonsfeld

Nadat het plan voor de uitbreidingslocatie in 2006 was vastgesteld heeft de woningbouw op diverse locaties plaatsgevonden; het plan is echter nog zeker niet volgebouwd, mede gelet op de economische crisis vanaf 2008. Wel was de infrastructuur in het gebied aangelegd en zijn de gronden bouwrijp gemaakt.

In het woonbeleid (*Regionale Woonvisie Westerkwartier-2015*) is rekening gehouden met de voorgenomen afronding door middel van een reservering van 50 woningen voor de locatie Kroonsfeld. Daarbij wordt uitgegaan van een gefaseerde uitvoering:

- 25 woningen gereserveerd voor de periode 2014-2020;
- 25 woningen gereserveerd voor de periode na 2020.



Deze reservering sluit goed aan bij wat planologisch binnen de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 op de locatie Kroonsfeld mogelijk is. Zoals op veel andere locaties in het Noorden is ook op de locatie Kroonsfeld sprake van verdichting ten opzichte van het eerdere stedenbouwkundig plan van 2006. Vanwege de huidige situatie in de woningmarkt is er steeds meer behoefte aan kleinere en betaalbare woningen, bijvoorbeeld voor starters en senioren.

Zo zijn er in het westelijke plandeel rond de Katerhals meer rijen gebouwd en is aan het Dwarsdiep het startersproject "De Kroontjes" gerealiseerd.

Reeds enige tijd geleden heeft initiatiefnemer Rottinghuis (Groningen) een verdichtingsplan voor in totaal 19 rijwoningen vergund gekregen. Zie de bijgevoegde figuur waaruit blijkt, dat is uitgegaan van een plan voor vier rijtjes van vier aaneen en een rijtje van drie.

Met dit project is ingespeeld op de behoefte aan de bouw van woningen in de goedkope koop (tot circa €150.000 voor de starterswoningen) en tot circa €160.000 voor de gezinswoningen. Elders in Grootegast zijn voor deze doelgroepen geen of onvoldoende mogelijkheden gebleken.

Het ontwerp speelt zich af binnen de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur, zoals die langs de noord-zuid lopende as, het Kolonelsdiep, vorm krijgt. Het bouwen in een aaneengesloten rooilijn is uitgangspunt gebleven, waarbij aan de straatzijde rekening is gehouden met

voldoende parkeerplaatsen voor de rijwoningen.

Het noordelijke deel van dit project is inmiddels gerealiseerd, voor het overige wordt in dit nieuwe bestemmingsplan rekening gehouden met de verdere invulling.

Ten opzichte van het vigerende plan is de ruimtelijke hoofdopzet van de locatie Kroonsfeld in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen; daarbij is aangesloten op de inmiddels aangelegde infrastructuur. Daarbinnen wordt ruimte geboden voor een flexibele invulling binnen een maximaal aanvaardbare capaciteit.

Met andere woorden: per bouwstrook is een maximum aantal woningen aangegeven, maar het mogen er ook minder worden, al naar gelang de behoefte.

Onderstaand fragment illustreert dat voor de zuidzijde van de Katerhals (zie maximaal aangegeven aantal van 8 woningen). Ook voor de centrale noord-zuid lopende straat is een flexibele invulling mogelijk.



Figuur 9. Fragment met aantal nieuwe woningen per bouwstrook

Meer in het bijzonder bevat dit bestemmingsplan ook een ruimere woonbestemming voor de drie bijzondere woonlocaties aan het Oldekerkermeer die als noordelijke afronding zijn geprojecteerd. Niet alleen een woonzorgfunctie is mogelijk, ook een woongebouw in de vorm van appartementen is mogelijk. Tussentijds is de gemeente bereid om tijdelijke (onbebouwde) gebruiksvormen mogelijk te maken (thans is dat bijvoorbeeld speelterrein en boomgaard).



Figuur 10. Handhaving bouwmogelijkheden Oldekerkermeer met ruimere bestemming

Wonen in combinatie met werk/beroep aan huis

In de bestaande woonbuurten zijn nieuwe bedrijfsmatige functies en ook voorzieningen vanwege ruimtegebrek en verkeersoverlast ongewenst. Het bestemmingsplan voorziet daar dan ook niet in. In het bestemmingsplan wordt wel rekening gehouden met het bieden van mogelijkheden voor beroep of werk aan huis.

Voor aan-huis-verbonden beroepen geldt dat 30% van de begane grondoppervlakte van de aanwezige bebouwing daarvoor gebruikt mag worden (met een maximum van 70 m²). Daaruit blijkt dat voldoende ruimte geboden wordt maar dat de woonfunctie over het perceel als geheel wel de hoofdfunctie moet blijven. Na toepassing van een afzonderlijke afwijkingsprocedure kan het wonen gecombineerd worden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Wel gelden criteria om overlast op de omgeving te voorkomen. Deze zijn in onderstaand kader weergegeven.

Criteria voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteit bij wonen; dit mag mits:

1. het gebruik/ van ondergeschikte betekenis is in die zin dat de gebouwen in overwegende mate de woonfunctie blijft behouden;
2. het uiterlijk van de betreffende gebouwen niet wordt aangetast;
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
4. het gebruik geen afbreuk doet aan het karakter van de buurt;
5. geen detailhandel van betekenis plaatsvindt;
6. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf voor de werknemers en bezoekers aanwezig is;
7. degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de woning is;
8. de activiteiten niet milieuhinderlijk zijn;
9. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing; op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 70 m² mag bedragen.

4.4 Bedrijvigheid

Algemeen / verspreide bedrijvigheid

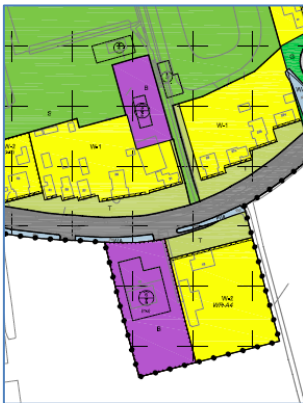
Wat betreft de bedrijvigheid is er vanouds sprake van enkele bedrijven, voornamelijk aan het oorspronkelijke lint door Oldekerk en Niekerk.

Het beleid is er met dit bestemmingsplan op gericht de aanwezige bedrijven in beginsel te handhaven. Dit gelet op hun economische betekenis en de bijdrage ervan aan de functiemenging in de dorpskommen.

Omdat het in de huidige situatie met uitzondering van enkele wat grotere (niet-agrarische) bedrijven vooral om relatief kleinschalige bedrijvigheid gaat, ligt het accent op een zo goed mogelijke ruimtelijke en milieuhygiënische inpassing. De ruimtelijke inpassing vindt met behulp van bouwregels plaats en de milieuhygiënische inpassing door gebruiksregels en door gebruikmaking van de regelgeving op grond van de *Wet Milieubeheer*.

In het bestemmingsplan is de aard van de toelaatbare bedrijvigheid beperkt tot de bedrijven die binnen de woonomgeving aanvaardbaar zijn. Dit zijn bedrijven die in de milieucategorieën 1 en 2 vallen. Bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn - waar zij voorkomen binnen de bestaande woonbebouwing - specifiek bestemd. Op grond van de *Wet Milieubeheer* kunnen via de milieuvergunning waar nodig specifieke voorwaarden worden gesteld.

De ruimtelijke inpassing vindt met het behulp van de bouwregels plaats. Deze geven het bouwvlak voor de hoogte aan en de maximaal aan te houden hoogtes.



Figuur 11. Voorbeeld van bedrijfsbestemmingen: bouwvlak met hoogtebepalingen

De milieuhygiënische inpassing vindt plaats door gebruiksregels en door gebruikmaking van de regelgeving op grond van de *Wet Milieubeheer*.

Bedrijvigheid in woongebieden

In de bestaande nieuwbouwuurten zijn nieuwe bedrijfsmatige functies vanwege ruimtegebrek en te verwachten verkeersoverlast ongewenst; het bestemmingsplan voorziet daar dan ook niet in. Er wordt verder rekening gehouden met een voortzetting van het gemeentelijk beleid voor aan-huis-verbonden beroepen / werken-aan-huis. De regeling daarvan is gebaseerd op het de wens om binnen ze-

kere randvoorwaarden ruimte te bieden; dit aansluitend op het huidige beleid van de gemeenteraad van Grootegast. Eerder heeft u dit in paragraaf 4.3. kunnen lezen.

Bedrijvigheid in het agrarisch gebied

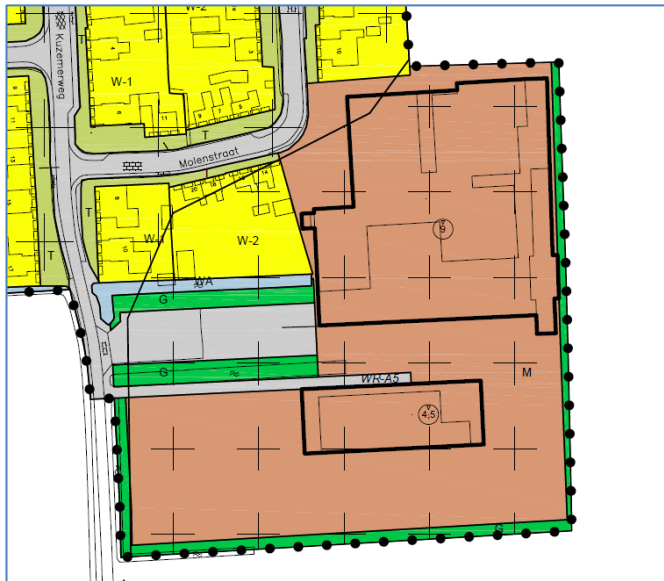
Rondom het plangebied liggen over het algemeen agrarische gronden. Het betreft overwegend onbebouwd agrarisch gebied. Agrarische bedrijvigheid met milieu-invoed op de dorpsbebouwing van Oldekerk en Niekerk is niet in de nabijheid aanwezig.

4.5 Voorzieningen en leefbaarheid

Wat betreft het beleid dat met dit nieuwe bestemmingsplan wordt gevolgd, zijn de volgende uitgangspunten van belang:

Binnen het plangebied komen nog enkele winkelvoorzieningen voor, met name aan de Bloemersmastraat in Niekerk. In het vigerende plan van 2006 was met een bestemming Gemengde doeleinden ook ruimte voor ontwikkeling gegeven. Die lijn is nu doorgezet. Een dergelijke ontwikkeling zal vooral bijdragen aan lokale verzorgingsniveau van Niekerk en Oldekerk. Aanvullend daarop zijn de bewoners georiënteerd op de centrumkernen Grootegast (en deels ook Zuidhorn). De gemeente wil met dit nieuwe bestemmingsplan aan bestaande winkels, voor zover daar behoefte aan is, ruimte te bieden voor kwalitatieve verbeteringen. De bestaande detailhandel wordt dan ook positief bestemd.

- Oldekerk-Niekerk beschikt met de aanwezigheid van de twee basisscholen *De Opstap* en *Rehoboth*, dorps huis *De Rotonde* aan de Bloemersmastraat, het woonzorgcentrum met bijbehorende voorzieningen, enkele voorzieningen voor kinderopvang, het sportcentrum *Eekeburen* aan de Eekebuursterweg (met sporthal *Tremahal*, zwembad en sauna) over een prima pakket aan basisvoorzieningen, zeker gelet op het inwonertal van de kernen. Naast de basisscholen is de aanwezigheid van het *Terra Oldekerk* een VMBO-onderwijsvoorziening met een praktijkopleiding in de 'groene vakken'. Deze is in 2011 uitgebreid en vervult een regionale functie voor voortgezet onderwijs. Met een apart bestemmingsplan dat in 2010 is daarvoor al in een planologische regeling voorzien. Ook de herinrichting en ontsluiting van het schoolterrein is daarin meegenomen. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt deze situatie overgenomen.



Figuur 12. Actuele planologische regeling AOC-TERRA

Gebleken is dat, gelet op de aanwezige staat en in sommige gevallen onlangs uitgevoerde vernieuwingen, in het bestemmingsplan geen rekening hoeft te worden gehouden met uitbreidingsplannen voor maatschappelijke voorzieningen. De bestaande voorzieningen zijn geregeld onder één bestemming 'Maatschappelijk'. Een nader onderscheid naar typen maatschappelijke voorzieningen is niet nodig noch gewenst, gelet op de thans aanwezige locaties. Overigens geeft het bestemmingsplan wel ruimte voor kwalitatieve verbeteringen, dan wel functieverruiming. Zo zijn in de bestemming voor maatschappelijke functies (de bestemming 'Maatschappelijk') tevens dienstverlening en dienstverlenende instellingen toegestaan. In voorkomend geval wordt mede getoetst op de invloed op de woonomgeving.

In dat verband is bijvoorbeeld de aanwezigheid van een trainingscentrum van een dienstverlenend instituut (i.c. Orbis in het dorps huis) een passende ontwikkeling, net als de hier ondergebrachte buitenschoolse opvang.

- Voor het complex met sportvoorzieningen, centraal in het dorpsgebied, wordt uitgegaan van de aanwezige functies. Toename van bebouwing wordt niet voorzien. De aanwezige bebouwing is aangegeven.
Wel wordt ruimte gegeven voor een bescheiden uitbreiding van club- of kledacommodatie, mocht daaraan behoefte ontstaan.
- Ontwikkeling van nieuwe locaties voor maatschappelijke voorzieningen is met dit bestemmingsplan niet aan de orde.

4.6 Verkeer

Ten aanzien van de verkeersstructuur in Niekerk en Oldekerk worden geen wezenlijke veranderingen voorzien. De doorgaande route (N980) blijft de hoofdontsluiting voor de beide dorpskernen.



Figuur 13. Profiel doorgaande weg

Het vastleggen van de bestaande verkeersstructuur is dan ook uitgangspunt van het bestemmingsplan. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de laanbeplanting, groenvoorzieningen, parkeer- en overige verharde voorzieningen. Een beeld van het aanwezige profiel blijkt bijvoorbeeld ter hoogte van het kerkgebouw op de hoek van de doorgaande weg met de Kerkdreef (figuur 13).

Afgezien van de doorgaande wegen, hebben de straten in het dorp het karakter van woonstraten en zijn daarop ook ingericht. Het bestemmingsplan biedt de ruimte voor gewenste verkeerskundige aanpassingen of inrichtingsmaatregelen aan wegen of straten.

4.7 Groen en water

Het dorpsgebied van Oldekerk-Niekerk kenmerkt zich door een ruim scala aan groenvoorzieningen.

Binnen de woongebieden zijn met name die groenelementen apart bestemd (en daarmee vastgelegd) die bijdragen aan de landschappelijke structuur dan wel een beeldbepalende betekenis in de woonbuurten hebben.

Veelal valt de groenbestemming samen met openbare groenvoorzieningen.

Het groen is vooral verbonden met het houtsingellandschap van het Zuidelijk Westerkwartier waarin de gemeente is gelegen.

Ook in de provinciale Omgevingsverordening is het plangebied als onderdeel van het houtsingelgebied aangegeven, waarbij de provincie van gemeenten vraagt hiervoor in hun bestemmingsplannen een beschermende regeling te treffen. Met dit bestemmingsplan wordt hieraan gevolg gegeven waarbij onder meer het kappen van bomen is verboden.

Gelet op een goed beheer, geldt deze bepaling niet voor het normaal onderhoud van houtsingels. Tevens heeft de singelstructuur in het landschap een bepalende rol gespeeld bij de opzet en ontwikkeling van de uitleglocatie Kroonsveld. In de lijn van het tot nu toe geldende bestemmingsplan wordt de groenstructuur ook nu vastgelegd. In onderstaande figuur 14 is een fragment van de provinciale landschapskaart (6a) opgenomen.

In groen gestreept is globaal het waardevolle houtsingelgebied rond Oldekerk-Niekerk aangegeven. Dit loopt over het merendeel van de dorpsbebouwing door.



Figuur 14. Fragment kaart landschapswaarden, Omgevingsverordening Groningen (POV, 2014)

Tevens komt over een deel van het plangebied, met name het deel van Niekerk en omgeving, de aanduiding inversieruggen voor (= bruin aangegeven). Ook dit is een aanduiding uit de Omgevingsverordening. Het gaat hier om grondopduikingen in de bodem die beschermd moeten worden tegen diepe groundbewerkingen.

Voor waterpartijen en waterlopen is eenzelfde gedragslijn gevolgd als voor groenstructuur: daar waar het water vanuit het ruimtelijk beeld, dan wel vanwege zijn functie in de waterhuishouding bescherming verdient, is het apart bestemd.

In een aantal gevallen kunnen waterlopen of groenvoorzieningen ook van cultuurhistorische waarde zijn, zoals in het begin van deze paragraaf is vastgesteld.

5 OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

5.1 Ecologie

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

5.1.1 Gebiedsbescherming

* *Toetsingskader en beleid*

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS), thans genoemd Natuurnetwerk Nederland.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het plangebied kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere status. Wel ligt aan de westzijde van de Kuzumerweg een bosperceel dat tot de EHS wordt gerekend. Dit plan voorziet niet in bestemmingen die de waarden van dit gebied aantasten. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen of nabij een Natura-2000 gebied. In de nabije omgeving van het plangebied zijn evenmin beschermde natuurmonumenten aanwezig. Zie ook figuur 15.

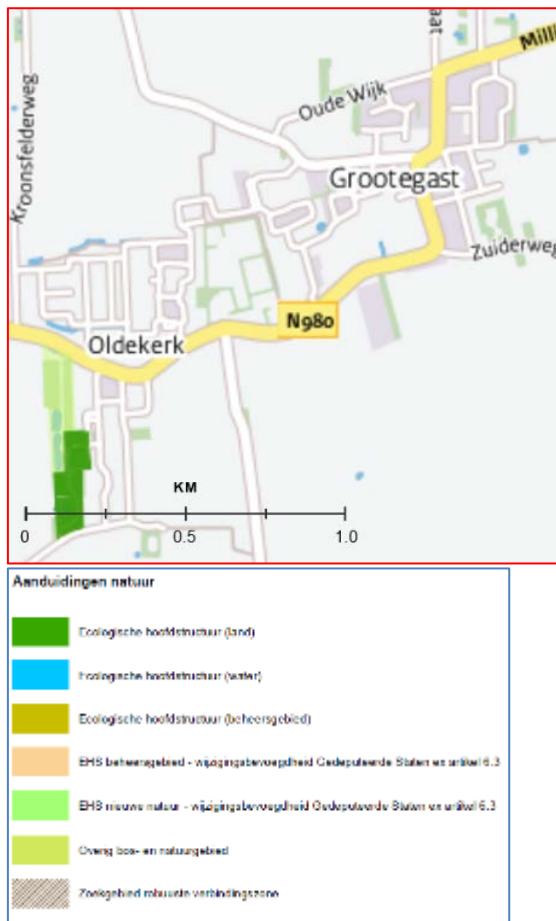
Gezien de aard en de omvang van de bestemmingen kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

5.1.2 Soortbescherming

* *Toetsingskader en beleid*

Ten aanzien van de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (2002) in een bescherming voorzien van dieren- en plantensoorten. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Een groot aantal van natura in Nederland thuishorende beschermde planten en dieren wordt met de wet beschermd. Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde dieren en planten verbieden.



Figuur 15. Fragment kaart 4 (Natuur) Omgevingsverordening Groningen, 2014

▪ Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Vanuit het oogpunt van soortbescherming wordt opgemerkt dat het plan primair betrekking heeft op het gebied met bestaande dorpsbebouwing en enkele nader in te vullen locaties. Daar is overigens al sprake van overwegend bouwrijpe terreinen. Vanuit oogpunt van ecologie is in de bestaande dorpsbebouwing naar verwachting geen sprake van (bijzondere) waarden die zouden kunnen worden aangetast.

Voor zover dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, betreft dit de incidentele invulling binnen het bestaande bebouwingspatroon en de ontwikkelingsruimte die aanwezige functies hebben gekregen. Daarnaast wordt de planmatige locatie Kroonsveld verder ingevuld. Dit gebied is inmiddels bouwrijp gemaakt en de infrastructuur is aangelegd. Meerdere woningbouwprojecten zijn voltooid en andere locaties zijn in aanbouw of in voorbereiding. Gelet op het huidige gebruik, de bouwrijpe staat en de ligging te midden van bestaande functies, wordt geen significante invloed op beschermde soorten verwacht. Geconcludeerd mag worden dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op grond van de *Flora- en faunawet* niet in het geding is. Datzelfde geldt voor de uitbreidingslocatie waar immers als sprake is van volledig bouwrijp gemaakte terreinen.

In voorkomende gevallen zal sectoraal - naast het bestemmingsplan - een onthefingsprocedure op grond van de Flora- en faunawet worden gevolgd, terwijl voor meer algemene soorten het Rijk via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) een algemene vrijstelling geldt. Voor deze soorten hoeft in het kader van het bestemmingsplan hoeft dus geen afzonderlijke vrijstelling te worden aangevraagd.

5.2 Cultuurhistorie

* *Toetsingskader en beleid*

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

* *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het plangebied ligt rond de oorspronkelijke doorgaande as, gevormd door de N980. In de loop der jaren heeft de bebouwing zich verdicht en zijn er planmatige ontwikkelingen aan weerszijden van de doorgaande route gerealiseerd.

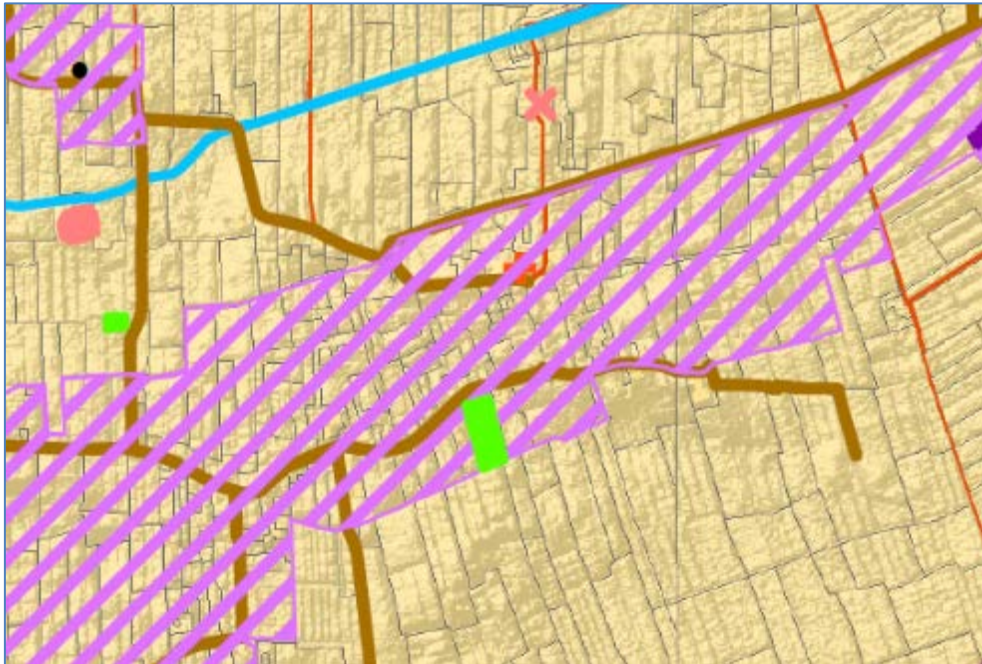
In het rapport *Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, deel B Cultuurhistorie*³ zijn de cultuurhistorisch bepalende waarden in beeld gebracht. Onderstaand kaartje is een fragment voor Oldekerk-Niekerk en omgeving.

Van belang zijnde cultuurhistorische aspecten in het plangebied zijn:

- het houtsingelgebied rondom en plaatselijk doorlopend in het plangebied (paars gestreept);
- enkele historische wegen (bruine lijnen);
- patroon van blokverkeveling (donkerbruin, met name in het noordelijk agrarisch gebied);
- begraafplaats aan de zuidzijde van de doorgaande weg (lichtgroen);
- enkele historische objecten (kerkgebouw Niekerk, apart gemarkeerd).

Zie hiervoor ook figuur 16.

³) Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, deel B Cultuurhistorie, rapportnummer V1019b, definitief, Vestiga Archeologie & Cultuurhistorie, Amersfoort 10-03-2014



Figuur 16. Fragment Cultuurhistorische waardenkaart Westerkwartier (Vestigia Amersfoort, maart 2014)

Deze elementen krijgen in het bestemmingsplan een beschermende regeling. De perceelsgebonden elementen zijn vastgelegd op hun locatie, de gebiedsgebonden waarden zijn via een stelsel van omgevingsvergunningen beschermd.

Gelet op het bovenstaande kan worden vastgesteld dat vanuit het onderwerp 'cultuurhistorie' het bestemmingsplan passend is.

5.3 Archeologie

* Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

De archeologische waarden zijn in eerste instantie in beeld gebracht op de AMK (*Archeologische monumentenkaart* in de provincie Groningen, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001). Daarnaast hebben de gemeenten in het Westerkwartier een nieuw archeologiebeleid vastgesteld. Gezamenlijk is een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (*Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Vestigia, Amersfoort, 10-03-2014, def*).

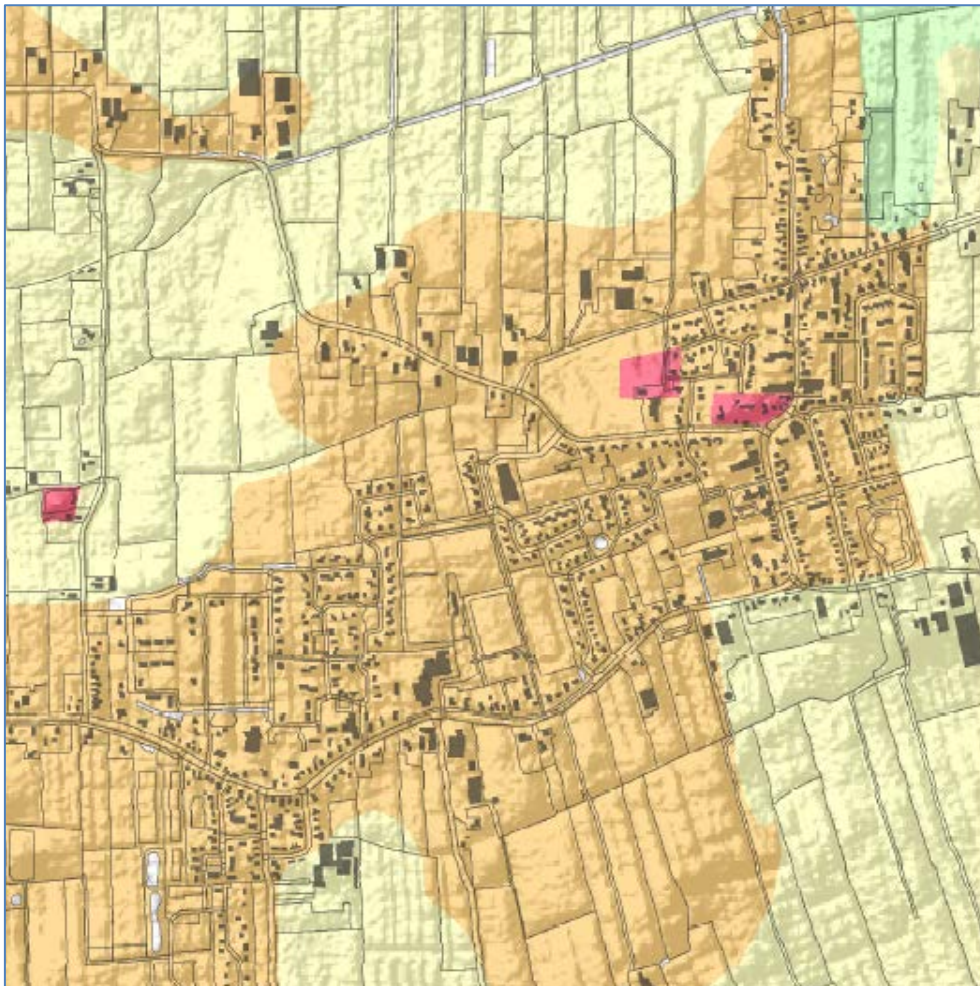
Op grond van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn voor de regio Westerkwartier een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Binnen of nabij het plangebied komen in de dorpskern van Niekerk enkele geregistreerde terreinen met hoge archeologische waarden. Zie ook figuur 17. De archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Grootegast laat zien dat het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde (waarde archeologie 5).

Daarnaast komen incidenteel archeologische gebieden voor waar reeds sprake is van geconstateerde archeologische waarden.

Voor zover nodig voorziet in het bestemmingsplan in passende dubbelbestemmingen voor het thema 'archeologie'. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar.



Figuur 17. Fragment Archeologische verwachtingskaart Westerkwartier (Vestigia Amersfoort, december 2012) (groen= lage verwachting; geel = middelhoge verwachting; bruin: middelhoge tot hoge verwachtingswaarde; rood: te beschermen terreinen)

5.4 Water

* *Toetsingskader en beleid*

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst *Waterbeleid in de 21^e eeuw*, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water.

Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn de kwaliteitsaspecten van belang.

Wat betreft het wettelijk kader het volgende.

Waterschappen hebben op grond van de Waterwet (2009) een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer, zowel aangaande de waterkwantiteit als de waterkwaliteit.

Wat betreft het beleidskader bevat het *POP Groningen 2009-2013* het actuele provinciale beleidskader met een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de functies zijn kwaliteitsnormen vastgesteld. Op de functiekaart 'water' heeft het gebied rond Oldekerk-Niekerk de gebruiksfunctie 'landbouw'. Deze typering is gebaseerd op de aanwezige situatie.

Het waterschap Noorderzijlvest (beherend waterschap in het plangebied) heeft zijn beleid uiteengezet in het *Waterbeheerprogramma 2016-2021* dat per 1 januari 2016 in werking is getreden.

Volgens de *Kaderrichtlijn Water (KRW)* moet er gebruik worden gemaakt van inrichtingsmaatregelen die zo min mogelijk afbreuk doen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater (slibfilters, infiltratiebermen, olieafscidders).

* *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Toetsing van het bestemmingsplan aan het waterbeleid is onder te verdelen in de thema's waterkwantiteit en waterkwaliteit.

Waterkwantiteit:

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten. Algemeen is bij toename van het verhard oppervlak compensatie nodig in de vorm van waterberging.

Het Waterschap Noorderzijlvest hanteert daarvoor normen, opgenomen in de *Beleidsnotitie Water en ruimte (2013)*.

Het waterschap Noorderzijlvest hanteert als richtlijn dat bij een toename van het verhard/bebouwd oppervlak van meer dan 750 m² in bebouwd gebied er compenserende maatregelen nodig zijn (bebouwd gebied). In het buitengebied betreft het situaties van meer dan 2500 m². 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. 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.

Vertaald naar dit bestemmingsplan wordt van het volgende uitgegaan:

- het bestemmingsplan is primair van een conserverend karakter; er worden geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien.
Het voorliggende plan voorziet over het algemeen in perceelsgebonden ontwikkelingen die beperkte toename van oppervlakteverharding teweeg brengen (veelal < 750 m²). In voorkomende gevallen (bij een oppervlaktetoename < 750 m²) zal een wateradvies worden gevraagd. Bij meer ingrijpende vernieuwingen zal de watertoets worden doorlopen. Dat zal bijvoorbeeld het geval zijn bij het toepassing geven aan de wijzigingsprocedures, die in het bestemmingsplan zijn opgenomen;
- er wordt rekening gehouden met voldoende waterbergende capaciteit. Met name vindt dit plaats in de vorm van het vastleggen van hoofdwatergangen en de capaciteit van de waterpartijen in de verschillende groengebieden in de woonbuurten, maar ook langs de randen van het plan. Daarmee wordt het water in het gebied vastgehouden c.q. geborgen;
- de bestemmingen langs de watergangen bieden voldoende mogelijkheden voor onderhoud vanaf de kant (geen bebouwde bestemmingen, maar overwegend openbare groenbestemmingen);
- in het bestemmingsplan worden enkele nog te realiseren of af te ronden plannen (nieuwbouw Kroonsfeld, plan woonzorgcentrum) in aansluiting op de geldende regelingen overgenomen. Het aspect 'water' is bij de totstandkoming al afgewogen en is bij de uitvoering geconcretiseerd. Zo is langs het merendeel van de planranden van de locatie Kroonsfeld een waterstructuur met watergangen aangelegd;
- ook wordt een invullocatie aan de Ommegang meegenomen. Ter plaatse heeft eerder woonbebouwing gestaan. De voorgenomen invulling leidt niet tot een toename van de verharding in verhouding tot de eerder aanwezige bebouwing.

Waterkwaliteit

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

Vooroverleg en Keur

Voor de uitvoering van werkzaamheden aan wateren zal van tevoren een onthefing van de Keur van het Waterschap Noorderzijlvest worden aangevraagd. Dit is overigens een zelfstandige regeling die naast het bestemmingsplan staat. In het kader van het formele overleg is het waterschap betrokken bij het bestemmingsplan.

5.5 Bodem

* *Toetsingskader en beleid*

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Dat geldt in het bijzonder voor gevoelige functies als het wonen. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

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

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Binnen het plangebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd, die mede samenhangen met de grondverwerving in eerdere en recente procedures. Voor zover het bestemmingsplan dan ook voorziet in de afronding van de woningbouwlocaties (Kroonsfeld) heeft al eerder bodemonderzoek plaatsgehad. Daaruit is gebleken dat de bodemsituatie vanuit oogpunt van milieuhygiëne geen probleem voor de woningopbouw oplevert.

Overige nieuwe ontwikkelingen zoals de uitbreiding van het woonzorgcentrum vloeien evenzo voort uit bestaande planologische regeling. Op het moment dat realisering aan de orde is wordt nagegaan of er een voldoende actueel beeld van de bodemsituatie bestaat of dat nader onderzoek nodig is.

Op voorhand zijn er geen aanwijzingen van sterke verontreinigingen.

5.6 Geluid

In de voorliggende plansituatie is alleen sprake van geluid vanwege het wegverkeer waarmee rekening moet worden gehouden.

▪ *Toetsingskader en beleid*

Wat betreft het wegverkeerslawaai: op grond van de Wet geluidhinder, zoals die per 1/1/2007 geldt, hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Dit geldt evenwel niet voor rijkswegen, maar de A7 ligt op aanzienlijke afstand van de beide kernen.

Bij zoneplichtige wegen is uitgangspunt de geluidbelasting binnen de zone op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Ten aanzien van het wegverkeerslawaaï wordt allereerst opgemerkt dat voor het hele dorpsgebied een 30 km zonerings geldt, zodat er geen sprake is van een formele geluidszonering. Een uitzondering hierop vormt alleen de doorgaande weg die een maximumsnelheid van 50 km/u kent en buiten de bebouwde kom een maximumsnelheid van 60 km/u.

In het bestemmingsplan wordt in beginsel uitgegaan van de aanwezige situering van de bestaande woningen, richting de doorgaande weg.

Er worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan het herbestemmen van bestaande plannen. Dat betreft in het bijzonder de voltooiing van enkele nieuwbouw- en herstructureringslocaties, zoals de verdere ontwikkeling van de locatie Kroonsfeld, vervangende woningbouw aan de Omme-gang en een mogelijk vervolgentwikkeling, noordelijk van het woonzorgcentrum aan de oostzijde van Niekerk.

Deze ligt op afstand van de doorgaande weg. Regulier beleid van de gemeente is om de woonstraten na gereedkoming als 30-km zone in te richten. Dan is er geen sprake meer van een zoneplicht vanwege het wegverkeerslawaaï.

Ook vanuit een goede ruimtelijke ordening is er in dit soort locatie sprake van geringe verkeersintensiteit, in hoofdzaak bestaande uit bestemmingsverkeer.

5.7 Luchtkwaliteit

▪ *Toetsingskader en beleid*

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk in het bijzonder de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Projecten die in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan heeft primair een regeling voor bestaande woon- en werkgebieden ten doel. Daarnaast worden plaatselijk in ontwikkeling zijnde locaties, zoals Kroonsfeld, afgerond. Ook deze zijn in relatie tot de luchtkwaliteitseisen beperkt van omvang.

Het bestemmingsplan maakt geen woningbouw mogelijk die boven de grens van de regeling “in betekenende mate” bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Overigens blijkt uit de Rapportages Luchtkwaliteit van de Provincie Groningen, dat met uitzondering van de gemeente Groningen er geen sprake is van overschrijding van luchtkwaliteitsnormen in het ommeland.

5.8 Externe veiligheid

▪ *Toetsingskader en beleid*

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's, waarbij wordt gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving.

Daarbij worden twee verschillende normen gehanteerd: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} per jaar als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde.

Nieuwe ontwikkelingen binnen invloedsgebied, die een toename teweeg brengen van het groepsrisico, moeten worden verantwoord ten opzichte van deze oriënterende waarde. Door deze verantwoordingsplicht zal een bestuurlijke afweging en keuze worden gemaakt waarin de nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen tegen aspecten als risico's, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en economische belangen. Op risicovolle inrichtingen is het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) van toepassing. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt de *Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*. In beide toetsingskaders zijn de bovengenoemde normen voor het PR en het GR verankerd.

Per 1 juli 2012 is de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen veranderd. Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes*⁴⁾ moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Het rijk stelt het basisnet vast voor de rijksinfrastructuur. Provincies kunnen een eigen basisnet vastleggen en de Provincie Groningen heeft dan ook gedaan en dat verwerkt in de Omgevingsverordening.

Provinciaal Basisnet Groningen

Op 20 april 2010 heeft de Provincie Groningen een basisnet vastgesteld en opgenomen in de Omgevingsverordening. Op grond van dit beleid geldt dat langs verschillende rijks- en provinciale wegen PR 10^{-6} -contouren zijn vastgelegd, waarbinnen geen kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast geldt langs deze wegen een zogenaamde plasbrandaandachtszone (PAG): een zone van 30 meter waarin geen objecten mogen worden geprojecteerd waar verminderd zelfredzame personen voorkomen (bijvoorbeeld scholen of verzorgingshuizen).

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



Figuur 18. Fragment Omgevingsverordening, ligging provinciaal basisnet

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart komen binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen met mogelijke gevolgen voor de externe veiligheid voor.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Van belang is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (22-12-2011). Het Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen betreft de hoofdinfrastructuur over water, weg en spoor en heeft alleen betrekking op bulkvervoer van stoffen die bij een ongeval een levensbedreigend effect kunnen hebben op ruime afstand van de infrastructuur. Op 3 juli 2007 is door GS het beleidskader *Veilig op weg, veiligheid rondom de weg* vastgesteld. Voor de provinciale wegen is het provinciaal basisnet Groningen opgesteld. Dit basisnet heeft voor de extra bescherming van minder zelfredzame personen- betrekking op een 30-meterzone rondom rijkswegen. In artikel 4.17a van de provinciale verordening is het Provinciaal Basisnet Groningen opgenomen. Hierin staat aangegeven dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen binnen een zone van deze (spoor)wegen.

Binnen het plangebied is de doorgaande provinciale weg N980 is opgenomen in het provinciale basisnet. Zie ook figuur 18.

Buisleidingen

Vanuit het buitengebied lopen er geen buisleidingen (in de zin van hogedrukaardgastransportleidingen of hoogspanningsleidingen) door tot in het plangebied. Leidingstroken lopen ten westen van Oldekerk en noordelijk van Niekerk, maar komen niet voor in het plangebied. Deze zijn in het aangrenzende bestemmings-

plan Buitengebied geregeld.

Samenvattend kan worden gesteld, dat vanuit oogpunt van externe veiligheid er een regeling nodig is voor de doorgaande route door beide dorpen. Dit is gedaan door middel van een zogenaamde gebiedsaanduiding “veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen”. Deze wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

6 JURIDISCHE REGELING

6.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de functies in het plangebied toegelicht en de ontwikkelingen daarbinnen, het programma voor de toekomst en de ruimtelijke uitgangspunten. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze geven aan voor welke doeleinden/functies de gronden zijn bestemd en regelen de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied. Voor de bestemmingsplankaart zijn de uitgangspunten, zoals in hoofdstuk 5 toegelicht, de basis. Daaraan is toegevoegd de wens om de nieuwe bouwblokken qua functie op flexibele wijze te kunnen invullen.

6.2 Opzet in bestemmingen

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de *Wet ruimtelijke ordening* en het *Besluit ruimtelijke ordening*.

Daarbij hoort een juridische regeling die is opgezet overeenkomstig de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP, 2012)*. Deze standaard geeft bindende standaarden voor de opbouw van de planregels en de verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan is opgezet conform deze landelijke standaarden. Inhoudelijk is de regeling opgezet zoals elders in de bestemmingsplannen van de gemeente.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor.

Enkelbestemmingen:

Agrarisch-Cultuurgrond

Diverse percelen cultuurgrond, veelal aan de dorpsranden gelegen, maar in een aantal gevallen ook te midden van de dorpsbuurten, zijn onder de bestemming Agrarisch-Cultuurgrond. Ook in het geldende bestemmingsplan Oldekerk-Niekerk, 2006 hadden deze een onbebouwde bestemming. Het zijn gronden met meestal nog een bescheiden agrarische functie, soms ook hobbymatig.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn de betreffende gronden conform het aanwezig gebruik bestemd. Bebouwing is hier niet toegestaan.

Bedrijf

De niet-agrarische bedrijven zijn in het bestemmingsplan onder de bestemming Bedrijf gebracht. Van belang met deze bestemming zijn de volgende zaken:

- De bestemming Bedrijf komt op een viertal locaties voor. (Bedrijvigheid binnen de centrumzone van Niekerk rond de Bloemersmastraat worden met de bestemming Gemengd geregeld; zie later in dit hoofdstuk).
- Het bestemmingsplan legt niet de aanwezige bedrijven zelf vast, maar voorziet meer algemeen in bedrijvigheid uit de lichtere milieucategorieën (dat zijn de categorieën 1 en 2 uit de basiszoneringslijst van de Vereniging

Nederlandse Gemeenten). Dat sluit ook goed aan bij de aanwezige aard van de bedrijven.

Ook bedrijven die niet in deze milieucategorieën vallen, maar feitelijk qua milieubelasting daaraan gelijk zijn te stellen, zijn via de planregels toegestaan.

- De bedrijven hebben zekere perceelsgebonden ontwikkelingsruimte. Wel is daarbij rekening gehouden met afstand tot omliggende gevoelige functies (wonen, maatschappelijke voorzieningen), voor zover aanwezig.
- Aanwezige bedrijfswoningen zijn aangeduid. De verbeelding vermeldt in dat geval de aanduiding 'bw'.

Meer specifiek geldt binnen de bestemming de aanwezigheid van een kleinschalig bedrijfsverzamelgebouw, namelijk aan de Eekebuursterweg 18 Het bestemmingsplan voorziet in een regeling voor deze functie. Verder is er aan de Zuiderweg 5 een bedrijfsverzamelgebouw, als passende functie, in een voormalig boerderijpand ondergebracht.

Detailhandel

Deze bestemming regelt aanwezige winkelvevestigingen in het dorpsgebied (buiten de bestemming Gemengd). Het zijn een winkelpand aan de Smidshornerweg 23, een hobbywinkel aan de Bloemersmastraat 47 en een bakkerij met bakkerswinkel aan de Eekebuursterweg 22. Het bestemmingsplan bevat perceelsgebonden ontwikkelingsruimte, waarmee het beleid uit het vorige bestemmingsplan wordt voortgezet.

Gemengd

Overeenkomstig de beleidslijn van het geldende bestemmingsplan Oldekerk-Niekerk (2006) is de bestemming Gemengd opgenomen. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies mogelijk, zoals detailhandel, lichte bedrijvigheid, wonen, en dienstverlening. De aanwezige supermarkt is binnen de bestemming aangeduid.

Ontwikkelingsruimte is aanwezig binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Deze sluiten enerzijds aan op de vigerende rechten en houden verder rekening met ontwikkelingen die de afgelopen 10 jaar zijn gerealiseerd.

Binnen het centrumgebied van Niekerk bestaat aldus de mogelijkheid om een woonfunctie om te zetten naar een centrumfunctie en omgekeerd een bedrijfsmatige functie naar een woonfunctie om te zetten. Zo kan daarmee de ruimte voor een (voormalige) bedrijfswoning worden verruimd of kan een functiewijziging naar een woonbestemming plaatsvinden. Een meervoudige omzetting (een groter pand naar meerdere wooneenheden) vraagt maatwerk. Daarvoor is een afwijkingsprocedure in de planregels opgenomen.

(Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt, dat buiten dit afgebakende centrumgebied plaatselijk ook daarbuiten de aanduiding 'gemengd' voorkomt. Daar betreft het specifieke bijzondere functies die zijn toegevoegd aan een aanwezige basisfunctie. Deze wijze van bestemmen is afgestemd op de landelijk gehanteerde standaard).

Groen

De bestemming Groen regelt het openbare groen in de vorm van buurtparkjes, groenvoorzieningen, bermstroken e.d. Tevens is het landschapsgroen, zoals dat in de vorm van houtsingels plaatselijk doorloopt in de dorpsbebouwing, onder deze bestemming gebracht. De bestemming Groen is een onbebouwde bestemming.

Groen-Park

Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt een ruimer parkgebiedje. Deze bestemming is gelegd conform het aanwezige gebruik. Bijbehorende recreatieve voorzieningen (zonder bebouwing) zijn binnen de bestemming mogelijk.

Horeca

Binnen het plan komt eenmaal de bestemming Horeca voor en wel aan de westzijde van de Aldringastraat op nummer 13. Het betreft hier café-restaurant annex partycentrum *De Halte*. In het centrum is tevens een (ondergrondse) schietbaan aanwezig is. Die functie is specifiek vastgelegd; vanwege het ondergrondse karakter, worden effecten op de omgeving geminimaliseerd. De regeling is een voortzetting van het huidige beleid.

Maatschappelijk

Binnen het plangebied komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor; deze zijn met de gelijknamige bestemming Maatschappelijk geregeld. Het gaat hier om de kerken, de scholen, het dorps huis en overige voorzieningen. Conform het eerder daarvoor gemaakte partiele plan is de locatie Bronda met daarin een bijzondere woonvorm en ruimtes voor dagbesteding eveneens onder de bestemming Maatschappelijk gebracht.

Het bestemmingsplan voorziet over het algemeen in een regeling die is afgestemd op de aanwezige ruimtelijke situatie met perceelsgerichte ontwikkelingsruimte. In functionele zin wordt ruimte geboden voor functie-uitwisseling, daar waar de behoefte zich daarvoor aandient.

Maatschappelijk-Begraafplaats

Aan de zuidzijde van de Smidshornerweg de begraafplaats onder de bestemming Maatschappelijk-Begraafplaats aangelegd. De bestemming is overeenkomstig de aanwezige situatie. In beperkte mate is bebouwing ten behoeve van beheer mogelijk.

Sport

Het bestaande sportcomplex *Eekeburen* aan de noordzijde van de Eekebuursterweg is onder de bestemming Sport gebracht. Ook afschermende groen en bijbehorende waterhuishoudkundige en verkeersvoorziening worden binnen de ruim opgestelde bestemming mogelijk gemaakt. Daarnaast staat op de zuidzijde van het terrein het zwembad en de sporthal en is meer noordelijk een clubaccommodatie aanwezig. De bebouwing van sporthal/zwembad is door middel van een bouwvlak geregeld, afgestemd op actuele situatie.

De club- en verenigingsgebouwen op het sportveldencomplex zelf zijn binnen de planregels geregeld met de nodige flexibiliteit, zodat een zekere uitbreiding mogelijk is.

Specifiek is verder nog de aanwezigheid van een antennemast; deze is op de plankaart aangeduid.

Tuin

De bestemming Tuin komt voor op voortuinen en bepalende zijtuinen en beoogt het onbebouwde karakter te bewaren. Deze bestemming sluit aan bij die van het vorige bestemmingsplan.

Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. Dat sluit ook aan op de gegroeide praktijk en op de ingezette beleidslijn sinds het vorige plan. Omwille van een zekere flexibiliteit mag een woonhuis binnen de bestemming overigens wel met een erker uitgebouwd worden.

Ook de erf- en terreinafscheidingen zijn hier lager: maximaal 1,00 m voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw.

(NB: Aangrenzende, niet-woonbestemmingen kennen niet zo'n tuinbestemming, maar in die gevallen wordt het onbebouwde karakter geregeld door het gericht aangeven van bouwvlakken).

Verkeer

De doorgaande verkeersweg door het dorp, van west naar oost gevormd door de (doorlopende) Eekebuursterweg-Smidshornerweg-Aldringastraat-Bloemersmastraat, is onder de bestemming Verkeer gebracht. De doorgaande verkeersfunctie staat hier voorop.

Verkeer-Verblijfsgebied

Met de bestemming Verkeer en Verblijfsgebied worden de woonstraten, (fiets)paden, parkeerplaatsen en overige verhardingen en in het plangebied geregeld. Een ruime bestemming derhalve, die de verschillende onbebouwde verkeersvoorziening regelt. Naast de verkeersfunctie is rekening gehouden met groen en water (zoals bermen, watergangen e.d.).

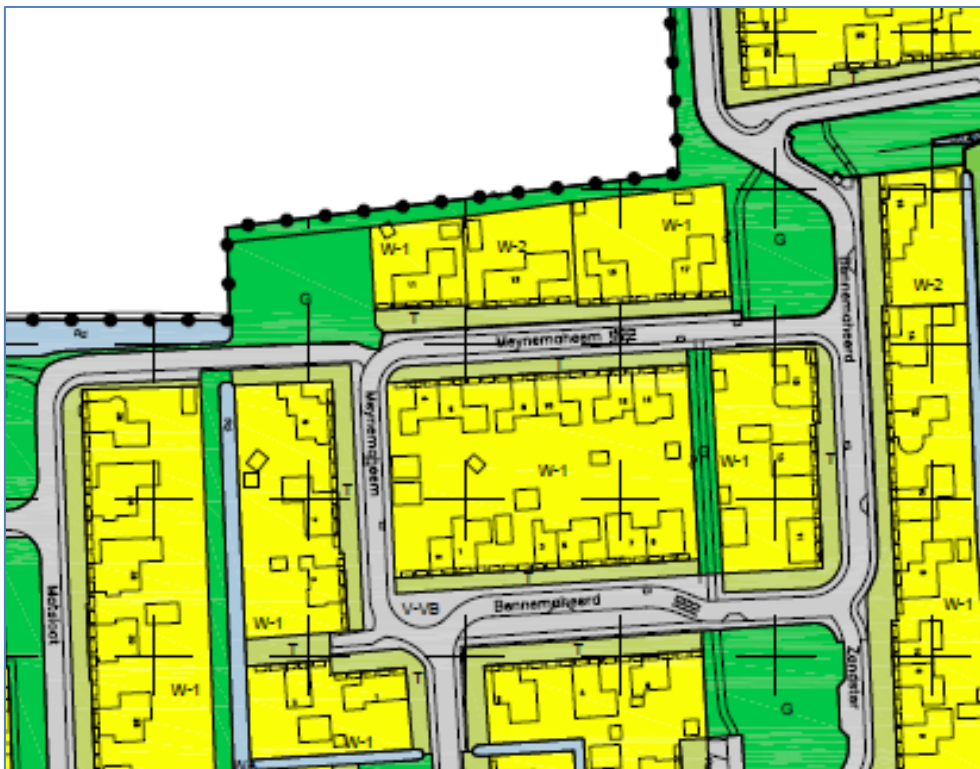
Water

Waterpartijen en waterlopen met een functie in de waterhuishouding dan wel met een functie in het ruimtelijk beeld zijn met de bestemming Water vastgelegd. Vanwege hun opvangfunctie bevatten de gronden met de bestemming Water tevens een bepaling die de instandhouding als oppervlaktewater waarborgt.

Wonen-1 en Wonen-2

De bestaande woningen zijn geregeld met de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2. Ten opzichte van het vorige plan waarin gewerkt is met een systeem van bouwstroken en uitgewerkte bouwklassen (naar bouwtype), is nu met een globaal systeem gewerkt. Dit is mogelijk omdat de woonbuurten vrijwel volledig zijn gerealiseerd en het accent ligt op beheer.

Ontwikkelingen die plaatsvinden hebben veelal te maken met ontwikkelingen op perceelsniveau, zoals realisering van een aan- of uitbouw of een bijgebouw. Wat dat laatste betreft zijn de mogelijkheden met vergunningvrij bouwen op grond van het Besluit Omgevingsrecht (1 november 2014) recent verruimd. Daarop wordt nu aangesloten. In het licht van het vorenstaande de volgende toelichting op de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2; het navolgende fragment dient als illustratie.



Figuur 19. Opzet Woonbestemmingen (omgeving Meynemaheem/Bennemaheerd)

Locatie:

Met betrekking tot de plaatsing van de woningen is de aanwezigheid van een gevellijn naar de openbare ruimte toe bepalend. Deze is op de verbeelding vastgelegd. De voortuin – en in een aantal gevallen ook de zijtuin – is daarbij bepalend. Daarvoor is de bestemming Tuin toegepast. Voor het overige gelden geen bijzondere plaatsingseisen. Die gelden evenmin voor de plaatsing van bijgebouwen.

Hoofdgebouwen/hoofdvorm

De woningen zijn feitelijk de hoofdgebouwen binnen de bestemming. Deze moeten in de voorgevel worden gebouwd.

Wat de hoofdvorm betreft gaat het met de woonbebouwing overwegend om woningen in één bouwlaag dan wel in twee bouwlagen. Daarop zijn de bestemmingen Wonen-1, respectievelijk Wonen-2 afgestemd.

Aantallen

Het bestaande aantal woningen per bestemmingsvlak is uitgangspunt. Dat is overwegend het bestaande aantal woningen. Voor zover het bestaande bebouwingspatroon met nieuwbouw kan worden aangevuld, is het aantal nieuw te bouwen wooneenheden aangegeven. Dit ook vanwege een goede afstemming op het woonbeleid. Dit komt met name voor op de locatie Kroonsfeld en de herstructureringslocatie aan de westkant van de Ommegang.

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken is de verzamelterm voor bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen. De term "bijbehorende bouwwerken" wordt gebruikt in het *Besluit omgevingsrecht (Bor)* van de rijksoverheid en is nu ook in dit bestemmingsplan overgenomen. De mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn met de inwerkingtreding van het *Bor* op 1 november 2014 verruimd.

Op het achtererf zijn tot een bepaalde omvang bijbehorende bouwwerken vergunningvrij mogelijk. Wel is in het *Bor* een bebouwingspercentage gehanteerd om te voorkomen dat achtererven te dicht worden bebouwd.

Op deze landelijke regeling wordt aangesloten in die zin dat het bestemmingsplan alleen ruimte biedt voor vergunningvrije bouwwerken en in principe geen eigen regeling meer kent. Alleen voor zover dit leidt tot een onevenredige beperking van (bestaande) bouw mogelijkheden, zoals ter plaatse van zijtuinen, is van dit algemene principe afgeweken.

Nadere toelichting erfbebouwingsregeling

Mede gelet op het betrekkelijk nieuwe fenomeen van vergunningvrij bouwen én de koppeling die in dit bestemmingsplan is gelegd, volgt hieronder een toelichting.

Uitgangspunten landelijke regeling vergunningvrij bouwen

Op 1 november 2014 is een aanpassing van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden waardoor verschillende activiteiten vergunningsvrij zijn geworden. Zo ook het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Om te voorkomen dat het erf volgebouwd wordt met vergunningvrije bouwwerken, is een maximaal bebouwingspercentage geïntroduceerd.

Dit betreft dan een maximum percentage van het bebouwingsgebied. In onderstaande tabel is het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage van bijbehorende bouwwerken gerelateerd aan de omvang van het bebouwingsgebied. Hierbij wordt opgemerkt, dat het de genoemde percentages gelden voor het meerdere boven 100 m², respectievelijk 300 m².

Opp. per gedeelte van het bebouwingsgebied	Bebouwingspercentage
tot en met 100 m ²	50% van die oppervlakte
vanaf 100 m ² tot en met 300 m ²	20% van die oppervlakte
vanaf 300 m ² tot en met 900 m ²	10% van die oppervlakte
vanaf 900 m ²	0% van die oppervlakte

Om de omvang te bepalen van het bebouwingsgebied wordt gewerkt met de zogenoemde nulsituatie. Voor de zogenoemde nulsituatie wordt uitgegaan van het oorspronkelijk hoofdgebouw.

In het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende achtererfgebied mag een bepaalde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd: het bebouwingsgebied.

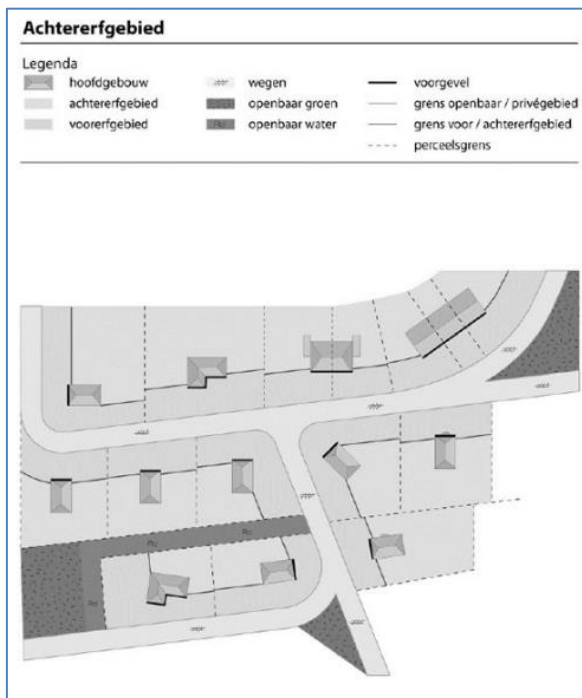
Deze begrippen worden als volgt omschreven:

Bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw.

Achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loop met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.



Figuur 20. Achtererfgebied, voorbeeldtekening

Door toevoeging van het begrip bebouwingsgebied wordt duidelijk dat de omvang van het achtererfgebied wordt bepaald aan de hand van de actuele omvang van het hoofdgebouw. In de oude regeling was het mogelijk om vergunningsvrij de woning aan de achterzijde uit te bouwen met een diepte van 2,5 meter. Met de inwerkingtreding van de aanpassingen in het omgevingsrecht is deze diepte verruimd naar 4 meter. Bij een woning betekent dat bijvoorbeeld dat binnen die af-

stand een aan- of uitbouw gebruikt mag worden voor het vergroten van een woonkamer, (bij)keuken of serre. Buiten de genoemde afstand geldt als eis dat het gebruik functioneel ondergeschikt aan de woonfunctie dient te zijn. Bij een woning kan het dan bijvoorbeeld slechts gaan om een garage, berging of plantenkas.

Met de wijziging van het *Besluit Omgevingsrecht* wordt het ook mogelijk om een bijbehorend bouwwerk te bouwen dat hoger is dan 3 meter. Voorwaarde is wel dat zo'n bijbehorend bouwwerk een schuin dak heeft.

Aan de maatvoeringen van zo'n schuin dak zijn, mede in verband met architectuur en belangen van omwonenden, randvoorwaarden gesteld. De regeling is zó opgezet dat bij daken hoer dan 3 m, in de regel alleen standaard zadeldaken of schilddaken mogelijk zijn. De daknok mag in ieder geval niet hoger zijn dan 5 meter en wordt verder in hoogte begrensd door een formule. In deze formule is de afstand van de nok tot de perceelsgrens bepalend voor de toegestane hoogte. Hoe dichter bij de perceelsgrens hoe minder hoog een dak mag zijn.

Uitgangspunten regeling bestemmingsplan

Het vergunningsvrij bouwen wordt voor de erfbouwingsregeling in het plangebied Niekerk en Oldekerk als uitgangspunt genomen.

Het Besluit Omgevingsrecht kent evenwel de beperking dat vergunningvrij bouwen in zijtuinen veelal niet is toegestaan, waardoor in een aantal gevallen een onevenredige beperking van (bestaande) bouwmogelijkheden kan ontstaan.

In veel gevallen kan het aanvaardbaar zijn dat ook in zijtuinen wordt gebouwd. In die situaties kent het bestemmingsplan een aanvullende regeling ten opzichte van het in het *Bor* toegestane bouwen in het achtererfgebied. Daar waar in het bestemmingsplan in zijtuinen mag worden gebouwd, wordt daarmee voorzien in de twee woonbestemmingen. Op grond van het begrip 'erfbebouwingsgebied' dat in het bestemmingsplan is geïntroduceerd, mag aanvullend op het bouwen in het achtererfgebied, ook in de zijtuinen worden gebouwd waarop een woonbestemming rust. Dat is dus een 'opplussing' ten opzichte van het *Bor*; dat geldt ook voor de hoogte: vergunningvrij is deze 5,00 m, het bestemmingsplan laat (maximaal) 6,00 m toe.

Daar waar geen sprake is van een woonbestemming, maar wel van de aanwezigheid van een bedrijfswoning met de mogelijkheid voor de bouw van bijbehorende bouwwerken, is uitsluitend de regeling uit het *Bor* van toepassing. Een (aanvullende) regeling in het bestemmingsplan is in die bestemmingen dan ook niet gewenst.

Wonen-Woongebouw

Woonzorgcentrum Niekerk De Elzenhof, een woonvorm van woningbouwcorporatie Wold & Waard met gemeenschappelijke voorzieningen aan de Biezejager, en enkele bestaande, verspreide locaties met gestapelde bouw zijn geregeld onder de bestemming Wonen-woongebouw. De wooneenheden kunnen zelfstandig worden bewoond, maar er bestaat ook ruimte voor niet-zelfstandige woningen. Verder zijn er ook combinaties met gemeenschappelijke voorzieningen te leggen. Conform de planuitgangspunten (hoofdstuk 4) zijn in het nieuwbouwplan

Kroonsfeld ook enkele locaties onder deze bestemming gebracht. Eerder is hoofdstuk 4.3. op de beleidsuitgangspunten ingegaan.

Dubbelbestemmingen:

Zoals in hoofdstuk 5.3. hebben de gemeenten in het Westerkwartier gezamenlijk een archeologiebeleid vastgesteld. Ter vertaling daarvan zijn enkele dubbelbestemmingen opgenomen die de archeologische waarden beschermen.

Waarde-Archeologie 3-6

Op grond van het archeologiebeleid zoals in hoofdstuk 5.3. toegelicht, zijn in het bestemmingsplan enkele dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie opgenomen, namelijk 3 t/m 6. De essentiële verschillen tussen de dubbelbestemmingen hebben te maken met de drempelwaarde wanneer archeologisch onderzoek gevoerd moet worden:

Dubbelbestemming:	Onderzoek nodig bij bouwactiviteiten vanaf:	Onderzoek nodig bij werkzaamheden voor een oppervlakte vanaf (*)
Waarde Archeologie 3	50 m ² , geen dieptegrens	50 m ² en zodra dieper dan 50 cm
Waarde Archeologie 4	500 m ² , geen dieptegrens	500 m ² en zodra dieper dan 50 cm
Waarde Archeologie 5	1000m ² , geen dieptegrens	1000 m ² en zodra dieper dan 50 cm
Waarde Archeologie 6	5000 m ² , geen dieptegrens	Geen onderzoeksplicht

(*): onderzoek noodzakelijk, tenzij normaal onderhoud en/of normale exploitatie

Waarde – Glaciale rug

Overeenkomstig de provinciale Omgevingsverordening Groningen is de dubbelbestemming “Waarde – Glaciale ruggen” opgenomen. Die beschermt aanwezig reliëf.

Er geldt een verbod op diepploegen, egaliseren en afschuiven van gronden. Gelet op de aanwezige dorpsfuncties zal dit in de praktijk slechts incidenteel consequenties kunnen hebben.

Leiding-Riool

Een tweetal riooltransportleidingen, namelijk de leiding Niekerk-RWZI en de leiding Oldekerk-Niekerk zijn voor zover binnen de plangrens vallend, onder de dubbelbestemming Leiding-Riool beschermd.

Gebiedsaanduiding

De Omgevingsverordening geeft aan dat langs wegen die deel uit maken van het provinciale basisnet moet worden voorkomen dat in een zone van 30 m nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen worden gerealiseerd. De doorgaande weg door Oldekerk-Niekerk hoort daartoe.

In dit bestemmingsplan is met het oog daarop de gebiedsaanduiding opgenomen die dit regelt ("veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen"). Overigens voorziet het bestemmingsplan binnen deze zone ook niet voor bestemmingen voor minder zelfredzame personen.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp dit bestemmingsplan is voorgelegd aan de instanties zoals de provincie Groningen en het waterschap Noorderzijlvest in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten zijn in hoofdstuk 8 van de toelichting verantwoord. Daarna volgt over het ontwerp de formele procedure met terinzagelegging en het kunnen indienen van zienswijzen. Ten slotte volgt de behandeling en vaststelling in de gemeenteraad.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid door middel van een cijfermatige opzet is voor dit bestemmingsplan als geheel niet te geven. Het onderhavige plan is immers in eerste instantie een actualisering van aanvulling op c.q. verbetering van een bestaand beoordelings- en toetsingskader voor verdere ontwikkeling in het plangebied. Bovendien geldt dat de ontwikkelingen die zich in het plangebied nog zullen voordoen voor het merendeel particuliere initiatieven betreffen, welke voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Voor de planmatige uitleglocaties die in dit bestemmingsplan worden meegenomen (Kroonsfeld) gelden reeds afzonderlijke exploitatieopzetten voor de verdere uitvoering. Dat is eveneens het geval voor overige ontwikkellocaties.

7.3 Grondexploitatie

De *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt.

Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten al aan de andere kant is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels over werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van het bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

In de situatie van dit plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Het gaat hierbij primair om een conserverend bestemmingsplan in een gebied met bestaande functies. Incidenteel biedt het plan ruimte voor enkele nieuwe ontwikkelingen. Voor zover er geen sprake was van gegroeide rechten volgens het vigerende plan, zijn deze gebonden aan toepassing van een afzonderlijke wijzigingsbevoegdheid. In het kader van de hiervoor benodigde procedure zal de grondexploitatie van de concrete plansituatie aan de orde komen.

8 OVERLEG

Gelet op het conserverende karakter is over het voorontwerp van het bestemmingsplan geen aparte inspraakprocedure gehouden. Wel vindt er uiteraard over het ontwerp-bestemmingsplan de gebruikelijke terinzagelegging plaats met gelegenheid tot indiening van zienswijzen.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft verder twee weken voor de gemeenteraad ter inzage gelegen en is in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan:

- De provincie Groningen.
- Het waterschap Noorderzijlvest.

De provincie Groningen maakt geen opmerkingen op het plan; de gemeente neemt daarvan met waardering kennis.

Het waterschap Noorderzijlvest merkt het volgende op.

Allereerst wordt het nieuwe *Waterbeheerprogramma 2016-2021* aangehaald, zoals dat op 1 januari 2016 in werking is getreden. Voor het overige is de waterparagraaf correct.

Reactie:

De toelichting is hierop geactualiseerd.

Ten aanzien van de verbeelding wijst het waterschap op de aanwezigheid van twee hoofdwatgangen die in het voorontwerp niet de bestemming "Water" hebben gekregen. Het zijn de Maarsloot nabij de Noorderkluft/Bennemaheerd en de Oldekerkstertocht, nabij de Houtwal. Gezien de status van deze watgangen wordt verzocht hieraan de bestemming "Water" te geven.

Reactie:

Deze watgangen zijn nu als "Water" bestemd.

Verder noemt het waterschap de aanwezigheid van rioolgemaal op een tweetal percelen te Oldekerk en Niekerk. De gemalen zijn in beheer en eigendom van het waterschap en zijn thans bestemd als "Groen". Gelet op de specifieke functie wordt een bestemming "Bedrijf" voorgesteld.

Reactie:

Het betreft hier ondergrondse bouwwerken. Overwogen is dat gelet op het sowieso al onbebouwde karakter van de bestemming Groen een aparte bestemming met bebouwingsregeling hiervoor niet nodig is.

Ten slotte noemt het waterschap de aanwezigheid van een tweetal riooltransportleidingen in het plangebied, namelijk de leiding Niekerk-RWZI Gaarkeuken en de leiding Oldekerk-Niekerk.

Reactie:

De riooltransportleidingen zijn nu onder een dubbelbestemming "Leiding-Riool" gebracht en hebben daarmee een beschermende regeling gekregen.

===