

Gemeente Grootegast

**Bestemmingsplan
bedrijventerrein Grootegast**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

**Bestemmingsplan bedrijventerrein
Grootegast (Vastgesteld)**

CODE 20160878 / 04-07-17

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Actualisatie	1
1. 3. Begrenzing plangebied	1
1. 4. Kenschets en achtergrond bedrijventerrein	3
1. 5. Vigerende regeling	3
1. 6. Leeswijzer	4
2. HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING	5
2. 1. Huidige situatie	5
2. 2. Toekomstige ontwikkeling	6
2. 3. Parkeren	8
3. BELEIDSKADER	9
3. 1. Rijksbeleid	9
3. 2. Provinciaal beleid	10
3. 3. Gemeentelijk beleid	11
4. OMGEVINGSASPECTEN	14
4. 1. Milieu	14
4. 2. Water	22
4. 3. Cultuurhistorie	23
4. 4. Archeologie	23
4. 5. Ecologie	24
4. 6. Externe veiligheid	25
4. 7. Kabels en leidingen	26
5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	27
5. 1. Algemeen	27
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	27
6. UITVOERBAARHEID	31
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	31
6. 3. Grondexploitatie	31

Bijlage 1 Geurcontour

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Vooroverlegreactie provincie Groningen

Bijlage 4 Vooroverlegreactie Wetterskip Fryslân

Bijlage 5: Nota Zienswijzen & commentaar

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het huidige bestemmingsplan Bedrijventerrein Grootegast is 11 september 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1 lid 2 van de Wro elke 10 jaar te worden geactualiseerd. Een geactualiseerd bestemmingsplan voor het bedrijventerrein zal derhalve voor 11 september 2017 moeten worden vastgesteld.

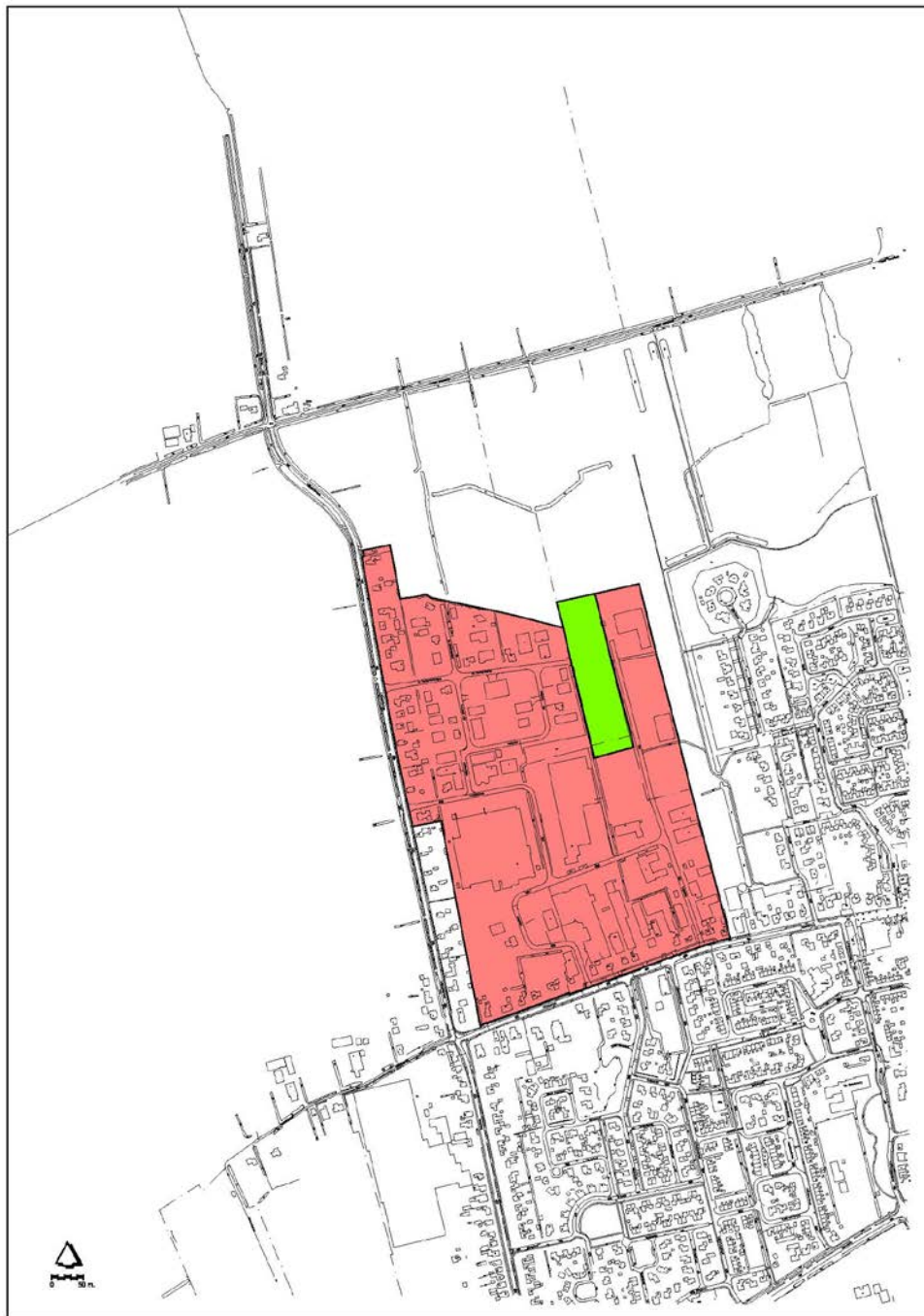
1. 2. Actualisatie

Het huidige bestemmingsplan (2007) vormt de basis voor deze actualisatie. Verleende afwijkingen (voorheen vrijstelling/ ontheffing) worden meegenomen als ook ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van de praktijk van de afgelopen jaren. In deze actualisatie is aansluiting gezocht op de meest recente regelgeving zowel landelijk alsook provinciaal (Provinciaal Omgevingsplan Groningen). Daar waar mogelijk wordt ook voorgesorteerd op toekomstige regelgeving als Omgevingswet.

Aan een deel van het plan is destijds door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. De reden van goedkeuringsonthouding is dat de betreffende gronden worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten die tot milieucategorieën 1-3 behoren, terwijl de bestemming hooguit milieucategorieën 1-2 toestaat. Het betreffende plandeel is daardoor niet in werking getreden. Dit geactualiseerde plan voorziet in de reparatie van het deel waar aan goedkeuring is onthouden.

1. 3. Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Grootegast. De zuid- en westkant van het plangebied worden gevormd door respectievelijk de Hoofdstraat en (woningen aan) de Lutjegasterweg. De noordkant grenst aan het buitengebied. Aan de oostzijde ligt woonwijk Woldhuysen. De begrenzing komt overeen met het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Grootegast uit 2007. Bijgaand figuur geeft de begrenzing van het plangebied weer. In groen is aangeven het deel waar goedkeuring aan is onthouden.



*Figuur 1. Begrenzing plangebied bestemmingsplan Bedrijventerrein Grootegast
(Groen: deel waar goedkeuring aan is onthouden)*

1. 4. Kenschets en achtergrond bedrijventerrein

Mede gelet op de ligging van het plangebied (met in de directe nabijheid van het terrein gelegen woonbebouwing), is in 2007 besloten om niet langer te streven naar een volwaardig industrieterrein op deze locatie. Grote, zware bedrijven kunnen immers beter een plaats krijgen langs bijvoorbeeld de A7 waar geen belemmeringen voor de (toekomstige) bedrijfsvoering aanwezig zijn. In het vigerende bestemmingsplan (bestemmingsplan Bedrijventerrein Grootegast, vastgesteld 11 september 2007) is de gedachte van een industrieterrein dan ook in feite losgelaten. De invulling is sindsdien gericht op een combinatie van werken en wonen en leidt tot een invulling met kleinschalige bedrijven in combinatie met bedrijfswoningen. In het bestemmingsplan van 2007 is het planologisch-juridische kader voor deze nieuwe combinatie van wonen en werken geboden. Voor de bestaande bedrijven die niet voldoen aan de nieuwe randvoorwaarden is in het plan van 2007 een afzonderlijke juridische regeling opgenomen.

1. 5. Vigerende regeling

Het grootste gedeelte van het plangebied valt onder de bestemmingen "bedrijventerrein 1", "bedrijventerrein 2" en "bedrijventerrein 3". Binnen deze bestemmingen is gewerkt met ruime bouwvlakken waarbinnen de bebouwing moet worden gerealiseerd. Per bedrijf mag ten hoogste 60% van een bouwperceel worden bebouwd. Verder zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot de bouwhoogte en de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens en de weg. In beginsel zijn uitsluitend de bestaande dienstwoningen toegestaan. Voor het realiseren van een dienstwoning kan vrijstelling worden verleend. Als voorwaarden gelden onder meer dat de bedrijfsbebouwing moet zijn gerealiseerd, voordat de vrijstelling voor de dienstwoning kan worden verleend, dat de situering zodanig moet zijn dat voor de omliggende bedrijven zo weinig mogelijk hinder ontstaat en dat een goed woon en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Om te kunnen beoordelen of er -in relatie het realiseren van een bedrijfswoning- daadwerkelijk sprake is van een reëel bedrijf, zijn er aanvullende beleidscriteria geformuleerd. Zie verder paragraaf 3.3.2.

De bestemming "bedrijventerrein 1" is opgenomen voor de *bestaande* bedrijven die zwaarder zijn dan de bedrijven uit de categorieën 1 en 2. Door hiervoor een aparte bestemming op te nemen, wordt duidelijk tot uitdrukking gebracht om welke bedrijven het gaat en wordt het voortbestaan en functioneren van deze bedrijven gewaarborgd. Binnen de bestemming "bedrijventerrein 2" zijn alleen bedrijven toegestaan die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij het plan opgenomen Staat van Bedrijven. Op deze manier kan een verantwoord woon- en werkklimaat op het terrein worden gewaarborgd. Binnen de bestemming "bedrijventerrein 3" zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1, 2 en 3 (grootste afstand 100 m) van de bij het plan opgenomen Staat van bedrijven.

Voor de vrijstaande woningen is de bestemming "woondoeleinden W(a)1" toegekend en voor de tot ten hoogste twee aaneen te bouwen woningen de bestemming "woondoeleinden W(c)1". Ook is de bestemming "tuin" toegevoegd.

Hierbij is aangesloten bij de plansystematiek die de gemeente hanteert bij de met ingang van 2004 gestarte actualisering van bestemmingsplannen. Tot slot is de bestemming “wegverkeer” opgenomen. Bijgaande figuur geeft de plankaart weer van het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 2. Plankaart vigerend bestemmingsplan Bedrijventerrein Grootegast 2007 (rood omlijnd: goedkeuring onthouden)

1. 6. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Ook gaat dit hoofdstuk in op de ruimtelijke-functionele uitgangspunten voor de voorgestane ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader behandeld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 wordt hierop ingegaan. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen. Hoofdstuk 6 tenslotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid.

2. HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

2. 1. Huidige situatie

Kenschets bedrijventerrein

In 2007 zijn voor het bedrijventerrein Grootegast de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- wijziging van industrieterrein naar bedrijventerrein waar ook bedrijfswoningen mogelijk zijn (combi wonen - werken);
- kleinschalig bedrijvigheid (grootschalig naar A7 Marum);
- afstemmen planologie op plan Woldhuysen en interne zonering in combinatie met de mogelijkheid van bedrijfswoningen (veel plekken alleen categorie 1 en 2 van de "bedrijven en milieuzonering);
- bedrijfswoningen ook echt bedrijfswoningen (noodzaak en relatie met bedrijfsvoering) daarom met/ na vrijstelling.

Deze uitgangspunten vinden zijn weerslag in de feitelijke situatie van het terrein. Het bedrijventerrein Grootegast is het best te typeren als een bedrijventerrein voor lokale en lichte bedrijvigheid (categorieën 1 en 2). Veel bedrijven zijn afkomstig uit de kern Grootegast en zijn in meer of mindere mate hieraan economisch gebonden. De bedrijfsmatige activiteiten variëren van bouwbedrijven en een hoveniersbedrijf tot een keukenbedrijf en autohandel. Daarnaast bevinden zich enkele andersoortige bedrijven zoals een kunststofverwerkend bedrijf, een constructiewerkplaats, een bedrijf actief in sloopwerkzaamheden en asbestsaneringen (Poelman aan de Legolaan, tevens handel in tweedehands bouwmaterialen). Typerend voor het terrein is verder het feit dat er veelal meerdere (kleinere) bedrijven in de bedrijfsgebouwen bevinden.

Naast bedrijvigheid bevinden zich enkele andere functies op het terrein, zoals een museum (het LEGiOmuseum), een sportschool, een kringloopwinkel en een ontmoetingsgebouw voor een kerkelijk genootschap.

Verder zijn er diverse grote bedrijfswoningen op het terrein aanwezig. Het terrein heeft daardoor de uitstraling van een gemengd wonen-werken gebied. Het bedrijventerrein wordt aan de west- en de oostzijde begrensd door de lintbebouwing van resp. de Lutjegasterweg en de Hoofdstraat.

Reparatie deel goedkeuring onthouden

Voor het deel waar in 2007 goedkeuring is aan onthouden is reeds in 2010 een conceptpostzegelbestemmingsplan gemaakt. Dit plan is niet in procedure gebracht, mede omdat er overleg plaatsvond over de bedrijfsvoering in relatie tot en met de omgeving. De hierbij gemaakte afspraken tussen gemeente, Poelman (Legolaan 8c) en de naastgelegen woonwijk worden, voor zover dit haar beslag krijgt binnen dit plangebied, meegenomen. De afspraken spitsen zich onder meer toe op de aanleg van een aarden wal alsmede een watergang. De positie hiervan valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

2. 2. Toekomstige ontwikkeling

Bedrijventerrein

Dit bestemmingsplan voorziet in een actualisering van de bestaande planologisch-juridische regeling. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Ook is geen sprake van uitbreiding. Het bedrijventerrein is onder één bestemming ‘Bedrijventerrein’ gebracht. In hoofdstuk 5 vindt een nadere uitleg plaats van de toegekende bestemming.

In relatie tot de verzoeken die er zijn met betrekking tot de omvorming van de woonbestemming naar de bedrijfsbestemming (Lutjegasterweg) en omgekeerd (Hoofdstraat) is een ‘Analyse risicoafstanden’ uitgevoerd. In paragraaf 4.1.1. wordt hier nader op ingegaan. Op basis van deze analyse wordt hieronder toegelicht welke keuzes er gemaakt zijn voor de wijze van bestemmen van respectievelijk Lutjegasterweg 20 - 46 (even) en enkele woningen aan de Hoofdstraat.

Lutjegasterweg

Op de percelen Lutjegasterweg 20 - 46 (even) rust nu een bestemming bedrijf met daarbij een bedrijfswoning. De bewoners hebben aangegeven dit graag gewijzigd te zien in een reguliere woonbestemming, omdat er feitelijk geen of nauwelijks bedrijfsvoering plaats vindt. De huidige stand van zaken wordt gedoogd. Nieuwe bewoners moeten in de huidige situatie voldoen aan de bedrijfsbestemming. Met betrekking tot de wijziging in een reguliere woonbestemming bestaat bij de eigenaren de bereidheid om beperkingen op te leggen aan de woonbestemmingen (evt. privaatrechtelijk) waarmee de (ontwikkelings-)mogelijkheden van achterliggende bedrijven niet wordt beperkt. Deze omzetting kan, in verband met de onderlinge zonering m.b.t. milieuaspecten, alleen als alle genoemde percelen daar in mee worden genomen.

De gemeente heeft aangegeven dat er alleen tegemoetgekomen kan worden gekomen aan deze wens wanneer dit geen belemmeringen geeft voor de (ontwikkelingsmogelijkheden van) achtergelegen bedrijven op het bedrijventerrein.

Uit de analyse van de aan te houden richtafstanden (zie paragraaf 4.1.1) blijkt dat de omzetting van de bestemming ‘bedrijventerrein’ naar de bestemming ‘wonen’ uit oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen oplevert. De percelen Lutjegasterweg 20 - 46 (even) worden daarom in dit bestemmingsplan onder de bestemming ‘Wonen’ gebracht.

Bij de omzetting van de bedrijfswoningen aan de Lutjegasterweg naar burgerwoningen is - uitgaande van de zonering behorende bij een ‘gemengd terrein’ - geen sprake van een belemmering voor de omzetting naar een woonbestemming. In het geval dat milieu- en regelgeving aangepast gaat worden zodanig dat de zonering ‘rustige woonwijk’ van toepassing wordt, dan is de richtafstand (voor milieugevoelige functies zoals wonen) die in acht moet worden genomen 30 meter vanaf de bestemmingsgrens van de bedrijven.

Vanaf de gevellijn is een bouwdiepte van maximaal 15 meter toegestaan. Om te voorkomen dat er zich bouwmogelijkheden voor een woonhuis bevinden in deze zone (zijnde de 30 metergrens vanaf de bestemmingsgrens van de bedrijven) is op de verbeelding een aanduiding aangebracht waarmee voorkomen wordt dat hier een woonhuis gebouwd kan worden (aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – woonhuizen). Ook is een bepaling opgenomen dat milieugevoelige functies –zoals bijvoorbeeld bewoning of bed & breakfast in (vrijstaande) bijgebouwen in deze zone niet zijn toegestaan.

De bestaande bedrijven (anders dan de kleinschalige, aan huis toegestane bedrijven) in dit lint worden in de regels als 'bestaand' aangemerkt.

Hoofdstraat

De woningen Hoofdstraat 148 – 166 (even) hebben de bestemming Wonen. Enkele bewoners (nrs. 158, 156, 160 en 162) hebben gevraagd om omzetting naar de status bedrijfswoning. Voor twee van deze vier woningen geldt al dat de woning één geheel vormt met het achtergelegen bedrijf. Voor de overige twee woningen geldt dat deze in de nabije toekomst in gebruik zullen worden genomen als bedrijfswoning. De gemeente staat op het standpunt dat de woning best óók een bedrijfswoning mag zijn, maar dat het niet gewenst is het als bedrijfsperceel te bestemmen, omdat hiermee de bedrijfsvoering zich kan uitbreiden/ verplaatsen naar het straatbeeld van de Hoofdstraat. Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit wordt dit niet wenselijk geacht. Ook vindt de gemeente het –uit oogpunt van uniformiteit- wenselijk om voor het gehele lint (voor zover grenzend aan het bedrijventerrein) te kiezen voor één bestemming, dus of 'Wonen', of 'Bedrijventerrein'. Omdat niet alle woningen aan de Hoofdstraat 148-166 (even) één geheel vormen met het achterliggende bedrijf, is omzetting van alle betreffende woningen naar 'Bedrijventerrein' niet mogelijk.

Uit de "Analyse richtafstanden" (zie par. 4.1.1) blijkt tenslotte dat - uit oogpunt van milieuzonering - de omzetting naar 'Bedrijventerrein' (met daarbij toegestaan de milieucategorieën 1 en 2) niet mogelijk is. De afstand tussen de woningen 162 en 164 is daarvoor namelijk te klein. De milieucategorie van nr. 162 ligt in dat geval over het niet naar de bestemming 'Bedrijventerrein' om te zetten woonperceel van nr. 164. De contour van nr. 156 ligt ook over de woning van nr 158 maar dit is geen bezwaar omdat het de bedoeling is allebei de woningen om te zetten naar een bedrijfswoning.

Om toch tegemoet te komen aan de wens van enkele bewoners aan de Hoofdstraat is er in dit plan voor gekozen om op de percelen van de woningen nrs. 156, 158, 160 en 162 de bestemming 'Bedrijventerrein' te leggen, met daarbij de restrictie dat in het gedeelte, waar nu nog de bestemming 'Wonen' van toepassing is, uitsluitend bedrijven t/m categorie 1 zijn toegestaan. Hiertoe is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. De afstanden tot de omringende woonbestemmingen kan op deze manier juist worden verantwoord(gemengd gebied, richtafstand categorie 1 bedrijven: 0 meter volgens VNG-lijst). De woningen zelf worden aangeduid als 'bedrijfswoning'.

Op deze wijze kan tegemoet worden gekomen aan de wens van de bewoners, zonder dat dit leidt tot bezwaren vanuit milieuzonering.

2. 3. Parkeren

Voor het gehele plangebied geldt dat parkeren op het eigen erf dient plaats te vinden. Hier is ook voldoende ruimte voor, aangezien het bebouwingspercentage van de bouwpercelen op het bedrijventerrein maximaal 60% bedraagt. Bij toekomstige ontwikkelingen die middels een omgevingsvergunning worden gerealiseerd, wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde landelijke parkeerkencijfers, zoals deze door het CROW zijn uitgegeven, getoetst of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Gezien de planologische bouw mogelijkheden van de (binnen de woonbestemmingen gelegen) woningen in relatie tot het erf is aannemelijk dat er voldoende ruimte is voor parkeren op het eigen erf.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op nationale belangen dan voorheen. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen van de onderscheiden rijksbelangen. De structuurvisie is via regels verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Deze geeft voor het plangebied geen direct bindende regels.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de SVIR uit van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De “Ladder voor duurzame verstedelijking” is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Deze ladder is bedoeld om zuinig om te gaan met de beschikbare ruimte, de behoefte goed in beeld te brengen en deze regionaal af te wegen. Deze ladder bestaat dan ook uit de volgende drie treden:

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

Deze Ladder is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De definitie hiervan is weergegeven in artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van het plan uit 2007. Tevens voorziet dit geactualiseerde plan in de reparatie van het deel waar aan goedkeuring is onthouden. De bestemming die in het bestemmingsplan Industrieterrain Grootegast aan het plangebied is toegekend, is Bedrijventerrein 2.

Deze moet worden gewijzigd in een bedrijfsbestemming waarmee tegemoet gekomen wordt aan het huidige gebruik. Het bestemmingsplan voorziet dus niet in uitbreiding van (bestaande) bedrijfsactiviteiten en/of veranderingen in de wijze van grondgebruik. De Ladder is hierdoor niet van toepassing.

3. 2. Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie 2016 - 2020 bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP). De provincie wil het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Vanuit die invalshoek kijkt de provincie naar de kansen die zich voordoen om hier met ons omgevingsbeleid een bijdrage aan te leveren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen.

In de omgevingsvisie worden drie soorten bedrijventerreinen onderscheiden:

- lokale bedrijventerreinen;
- regionale bedrijventerreinen;
- zeehaventerreinen.

De provincie constateert een overaanbod aan bedrijventerreinen en bij ongewijzigd beleid zal dit overaanbod nog lange tijd voortbestaan. Dit is een onwenselijke situatie. De provincie wil dat gemeenten in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling (sanering, revitalisering en eventuele uitbreiding) van de bedrijventerreinen binnen de betrokken gemeenten. Daarin moet de behoefte op regionale schaal worden aangetoond en de voorwaarden voor een goede ruimtelijke inpassing zijn geborgd. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Vooruitlopend op de totstandkoming van de visie kunnen bestemmingsplannen niet voorzien in nieuwe bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen.

Omgevingsverordening Provincie Groningen

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016 - 2020.

Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt deel uit van het Houtsingelgebied Zuidelijk Westerkwartier. Voor dit gebied is artikel 2.55.1 uit de verordening ("Houtsingelgebied Zuidelijk Westerkwartier") van toepassing. Dit artikel geeft aan dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het op kaart 7 aangegeven houtsingelgebied van Zuidelijk Westerkwartier regels bevat gericht op bescherming van de herkenbare verkaveling en de houtsingels.

Ook bevat het in elk geval een verbod op het kappen of rooien van houtsingels, als dat niet gebeurt voor normaal onderhoud.

Onderhavig plan betreft het opstellen van een actuele juridisch-planologische regeling voor een bestaand bedrijventerrein. Ter bescherming van de herkenbare verkaveling en de houtsingels is een specifieke bestemming opgenomen: de bestaande houtsingels zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het provinciaal beleid.

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie gemeente Grootegast 2015-2013

In deze toekomstvisie staat wat de plannen op langere termijn zijn van de gemeente. Voor wat betreft bedrijvigheid zal de gemeente Grootegast zich inzetten op kleinschalige bedrijvigheid en niet op de vestiging van grootschalige bedrijven van buiten de regio. Dit omdat op landelijk niveau een daling van de werkgelegenheid in deze sector zichtbaar wordt en omdat binnen het Westerkwartier is afgesproken dat dergelijke industrieën op de bedrijventerreinen langs de A7 worden gevestigd.

3.3.2. Woonvisie Westerkwartier 2015-2020

Op 21 april 2015 heeft de gemeenteraad van Grootegast besloten tot vaststelling van de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020. Ook in de andere tot de regio behorende gemeenten is de woonvisie vastgesteld.

De Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 schetst een perspectief voor het wonen in het Westerkwartier en bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om daar naar toe te werken. 'Ruimte om te wonen' staat centraal in de woonvisie. Hierin ligt besloten dat het Westerkwartier niet alleen fysiek de ruimte biedt voor het wonen, maar ook de mogelijkheid geeft om woonwensen waar te maken en ruimte geeft aan bewoners om initiatief te nemen.

De Westerkwartiergemeenten en de in de regio werkzame woningcorporaties Wold & Waard en Vredewold Wonen werken al lang intensief samen op het gebied van wonen. De keuzes en maatregelen in de nieuwe regionale woonvisie gelden dan ook voor het hele gebied. Om de woonvisie te verwezenlijken, wordt gewerkt met vier ambities:

1. De juiste woning op de juiste plek
2. Wonen betaalbaar houden
3. Ook met een zorgvraag veilig en comfortabel wonen
4. Bewoners nemen initiatief

In de woonvisie worden per ambitie de opgaven benoemd. Ook is aangegeven welke partij verantwoordelijk is voor de uitvoering en welke partijen daarbij betrokken worden.

Onderhavig plan betreft het opstellen van een actuele juridisch-planologische regeling voor een bestaand bedrijventerrein. Onderdeel van dit plan is dat aan de Lutjegasterweg de bedrijfswoningen worden bestemd als reguliere woningen. Het betreft hier uitsluitend een planologisch-juridische omzetting. Deze omzetting is niet van invloed op de opgaven en ambities zoals verwoord in de woonvisie.

3.3.3. Beleid ter beoordeling van een "reëel bedrijf" bij bedrijfsbestemming

In de notitie "Beleid ter beoordeling van een "reëel bedrijf" bij Bedrijfsbestemming" (vastgesteld 2007) is richting gegeven aan de beoordeling hoe reëel een bedrijf is. Deze beoordeling is van belang. Wanneer een bedrijfswoning op een bedrijventerrein toch een "normale" woning blijkt te zijn of wordt, ontstaat er mogelijk een probleem voor omliggende bedrijven. De woning wordt dan beoordeeld als een woning van derden. De geluidsbelasting op die woning kan dan ineens te hoog blijken. Het bedrijf staat vervolgens voor de opdracht om dit probleem op te heffen, in plaats van andersom. Voor een bedrijfswoning op een andere bedrijfslocatie, bijvoorbeeld in het lint, spelen daarnaast zaken als contingentering en precedentwerking een rol.

Er is pas sprake van een bedrijfswoning als er sprake is van een bedrijf. In de notitie is een aantal minimale vereisten vastgelegd waaraan moet worden voldaan inzake de beoordeling van een reëel bedrijf. Wil sprake zijn van een reëel bedrijf en/of bijbehorende bedrijfswoning dan dient aangetoond en voldaan te worden aan de uitgangspunten, zoals verwoord in de beleidsnotitie. Deze uitgangspunten zijn onder meer:

1. De bedrijfsactiviteit/bedrijf dient voor te komen in de lijst van bedrijven zoals opgenomen in het van toepassing zijnde bestemmingsplan en overeenkomstig de specifieke bestemming (categorie indeling).
2. De bedrijfsactiviteiten dienen ingeschreven te zijn bij de Kamer van Koophandel op het betreffende adres en er dient een fiscaal btw nummer voor het bedrijf afgegeven te zijn.
3. De hoofdbewoner(s) van de bedrijfswoning dienen feitelijk en daadwerkelijk werkzaam te zijn in het bijbehorende bedrijf.
4. De hoofdbewoner(s) van de bedrijfswoning dienen feitelijk en daadwerkelijk hun hoofdinkomen te genieten uit de uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.
5. De bedrijfsactiviteiten noodzaken tot het daadwerkelijk bewonen van een bijbehorende bedrijfswoning; dit dient aannemelijk gemaakt te worden door de bewoner.
6. De bedrijfsactiviteiten dienen gericht te zijn op duurzaamheid en continuïteit van de werkzaamheden, dat wil zeggen kortlopende werkzaamheden, handel en/of opslag vallen hier niet onder. De bedrijfsactiviteiten hebben tot doel een duurzaam bedrijf te exploiteren.

3.3.4. Kadernota Archeologie en Cultuurhistorie

De gemeenten in het Westerkwartier hebben gezamenlijk een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (*Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn,*

Vestigia, Amersfoort, 2013). In het onderzoek wordt geconstateerd dat zich op het grondgebied van de gemeente een 22-tal terreinen bevindt die voorkomen op de AMK (de Archeologische Monumentenkaart). Hieronder vallen geen wettelijk beschermde archeologische monumenten. Op grond van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt. Daarnaast is een inventarisatie gedaan naar de cultuurhistorische waarden in het Westerkwartier. De beleidsnota archeologie en cultuurhistorie heeft een eigen vaststellingstraject in de gemeenteraad van Grootegast (en de overige Westerkwartiergemeenten) doorlopen.

Wat betreft de archeologische waarden wordt in deze actualisatie rekening gehouden met het beleid uit de archeologienota. Dit resulteert in dubbelbestemmingen "Waarde Archeologie" vanuit het thema 'archeologie'. Daarbij is de onderverdeling zoals gehanteerd in het archeologisch onderzoek gevolgd.

In de beleidsnota archeologie en cultuurhistorie wordt een zevental beleidscategorieën onderscheiden. Deze zijn vertaald in een zestal voorbeeld-bestemmingen (de categorieën 4 en 7 zijn gecombineerd).

Het onderscheid heeft te maken met de oplopende archeologische waarde: monumentale terreinen of terreinen met een hoge waarde zijn in de hoogste categorieën ondergebracht en daarvoor is eerder een vergunning nodig dan bij terrein met een middelhoge of lage verwachtingswaarde. Daar is de drempel in termen van oppervlakte of diepte ruimer. De categorieën in de beleidsnota en de bijbehorende regeling zijn de volgende:

categorie:	typering:	regeling:
cat. 1	rijksmonument	waarde-archeologie-1
cat. 2	gemeentelijk monument	waarde-archeologie-2
cat. 3	terrein van hoge archeologische waarde	waarde-archeologie-3
cat. 4	hoge archeologische verwachting	waarde-archeologie-4
cat. 5	middelhoge verwachting	waarde-archeologie-5
cat. 6	lage verwachting	waarde-archeologie-6
cat. 7	spec.:beekdalverwachting	waarde-archeologie-4

Wat betreft de archeologische monumenten (categorie 1 in de tabel) vindt bescherming plaats via de monumentenwet. Binnen het plangebied komen de dubbelbestemmingen "Waarde- Archeologie 4 en 6 voor. De bestemmingen zijn inhoudelijk opgezet conform de beleidsnota waarbij de essentiële verschillen tussen de bestemmingsregels onderling te maken hebben 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 4	500 m ² , geen dieptegrens	500 m ² en zodra dieper dan 50 cm
Waarde Archeologie 6	5.000m ² , geen dieptegrens	Geen onderzoeksplicht

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

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieu

4.1.1. Bedrijvigheid en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieu-hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Analyse richtafstanden

Voor de richtafstanden aan te houden tot de woningen rondom het plangebied is onderscheid gemaakt tussen het zuid-westelijk gedeelte van het plangebied (Lutjegasterweg & Hoofdstraat) en het oostelijk gedeelte (woonwijk Woldhuysen en dan specifiek de woningen aan de Zwaan): het zuid-westelijk gedeelte kan aangemerkt worden als 'gemengd gebied' gezien de functiemenging van wonen met bedrijvigheid die in deze twee linten voorkomt. Voor de woningen aan de Zwaan is sprake van een 'rustige woonwijk'. In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. Een richtafstand van bijvoorbeeld 100 m wordt in een dergelijk geval 50 m.

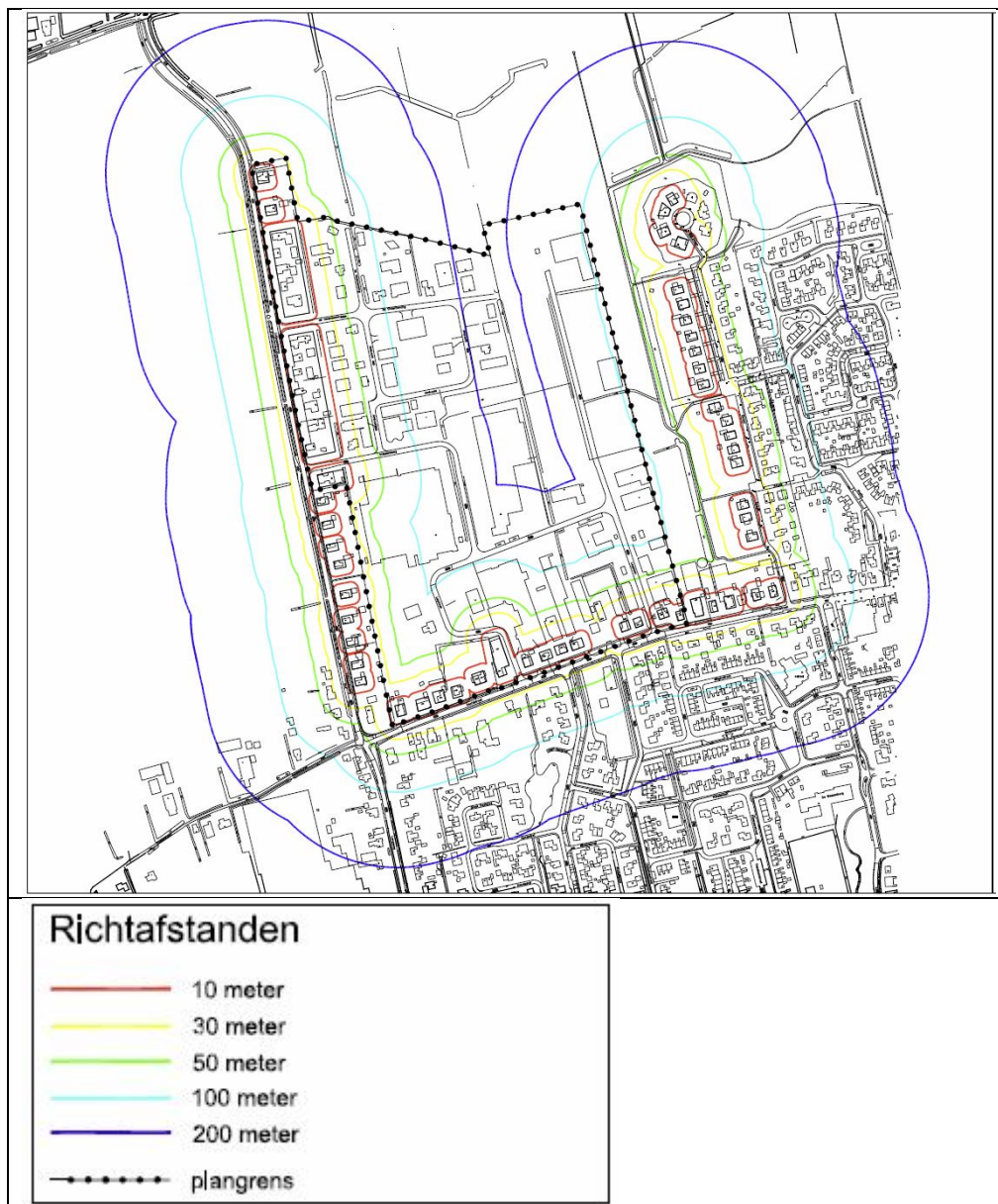
Op de percelen Lutjegasterweg 20 - 46 (even) rust nu een bestemming 'Bedrijventerrein' met daarbij een bedrijfswoning. De bewoners hebben aangegeven dit graag gewijzigd te zien in een reguliere woonbestemming, omdat er feitelijk geen of nauwelijks bedrijfsvoering plaats vindt. De woningen Hoofdstraat 148 – 166 (even) hebben nu de bestemming 'Wonen'. Enkele bewoners hebben gevraagd om omzetting naar de status bedrijfswoning omdat hun woning één geheel vormt met een achtergelegen bedrijf.

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op de richtafstanden uitgaande van de omliggende woningen. Daarna wordt ingegaan op de richtafstanden uitgaande van de aanwezige bedrijven. Dit in relatie tot de hierboven beschreven verzoeken die er zijn met betrekking tot de omvorming van woonbestemmingen naar bedrijfsbestemmingen en omgekeerd. Hierbij wordt ingezoomd op de meer zwaardere bedrijven omdat deze bepalend zijn voor de planologische (on)mogelijkheden. Tot slot worden de opties voor het toekennen van de bestemmingen aan de Hoofdstraat toegelicht.

1. Richtafstanden, uitgaande van de woningen:

Uitgaande van de aan te houden afstand tot de woningen rondom het plangebied in combinatie met de planologisch toegestane bedrijvigheid (maximaal categorie 2, noord-oostelijk gedeelte maximaal categorie 3.2) kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een conflictsituatie.

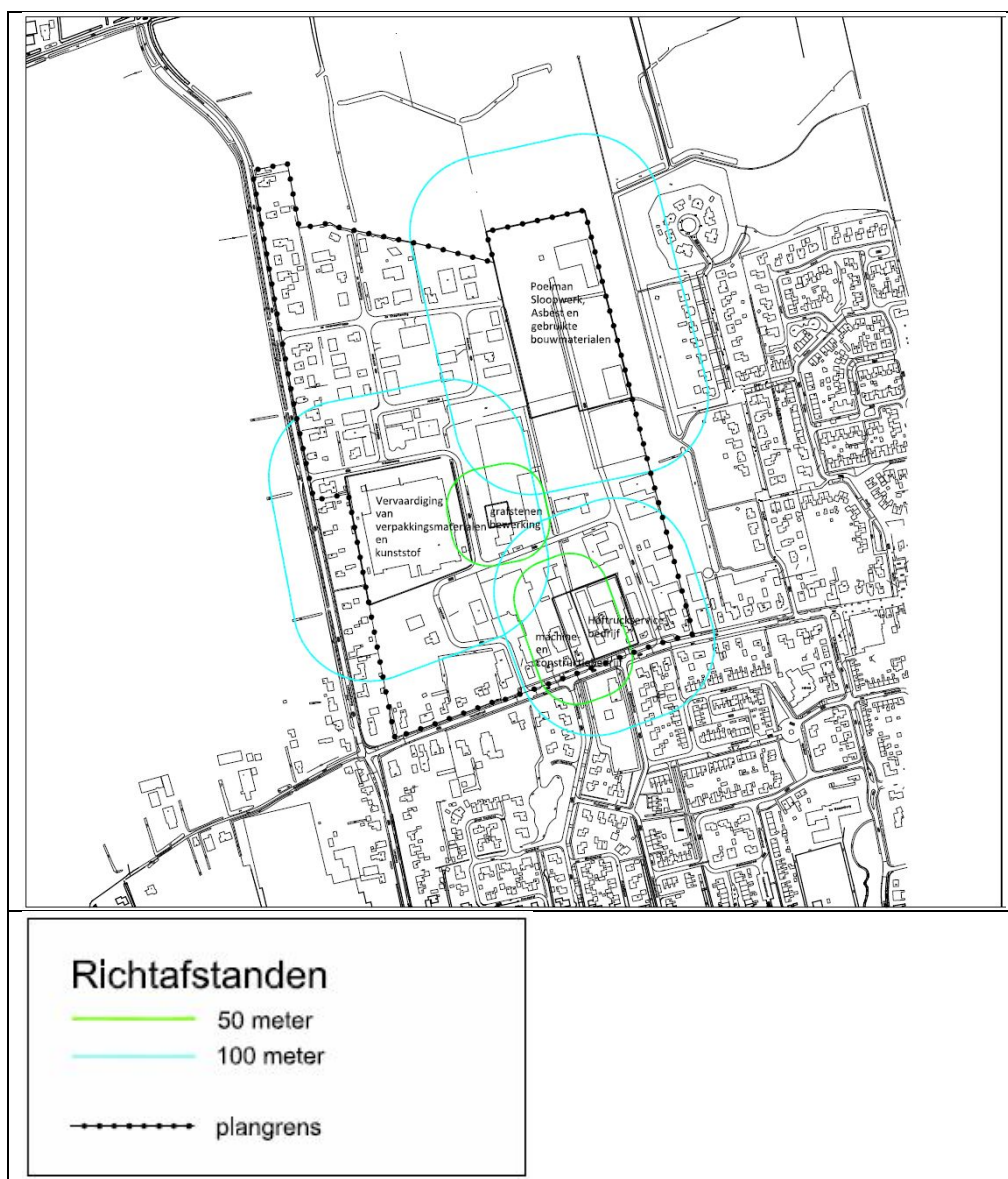
Zie bijgaand figuur (contourenkaart 1), hieruit is af te lezen dat bijvoorbeeld een categorie 3.2 bedrijf zich op een afstand van minimaal 100 meter vanaf de woningen moet bevinden (= lichtblauwe lijn). Uitgaande van de feitelijke situatie wordt deze afstand gehaald.



Figuur 3. Contourenkaart 1: Richtafstand uitgaande van de woningen

2. Richtafstanden, uitgaande van de bedrijfsfuncties:

Op bijgaande figuur (Contourenkaart 2) zijn de milieucontouren aangegeven van de zwaardere bedrijven binnen het plangebied.



Figuur 4. Contourenkaart 2: Milieucontouren zwaardere bedrijven

Lutjegasterweg

Aan de Legolaan 14 bevindt zich een bedrijf voor verpakkingsmaterialen. Het bedrijf heeft een milieucirkel van 100 meter (geur). (Uitgegaan is van een gemengd gebied, de aan te houden afstand tot woningen van 200 meter mag gereduceerd worden tot 100 meter). Binnen deze 100 meter contour (lichtblauwe contour, zie bovenstaande figuur) bevinden zich aan de Lutjegasterweg 4 bedrijfswoningen, die de wens hebben geuit omgezet te willen worden naar een burgerwoning. Deze woningen zijn nu inbestemd als bedrijfswoning.

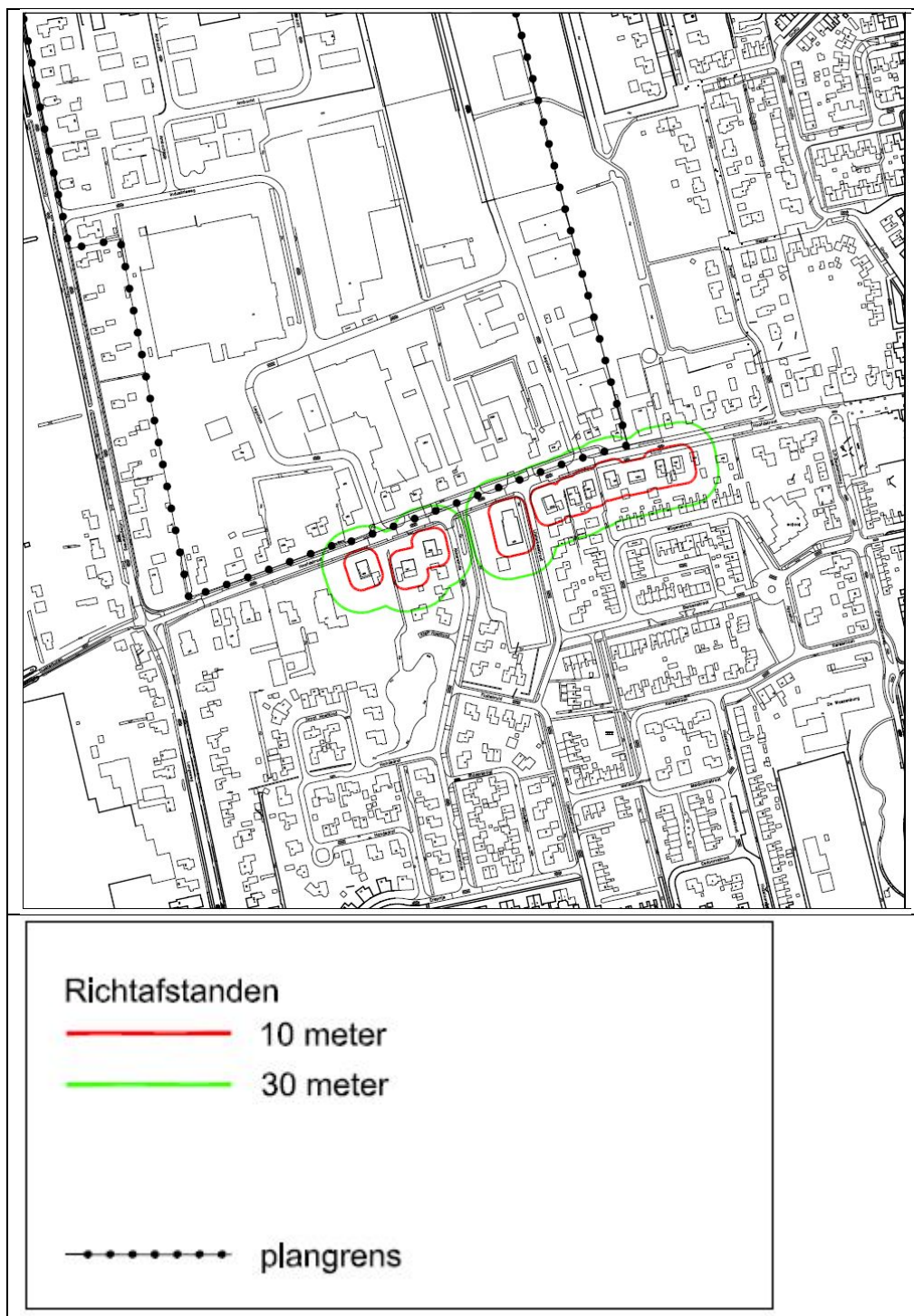
Wanneer de bedrijfswoningen aan de Lutjegasterweg omgezet worden naar een burgerwoning is het aspect 'geurhinder' van belang. Zie verder paragraaf 4.1.2.

Hoofdstraat

Aan de Hoofdstraat 160 bevindt zich een machine- en constructiebedrijf. Het bedrijf heeft een contour van 50 meter (geluid). (Groene contour, zie bovenstaande figuur). De (bijbehorende) woning valt binnen deze contour. Omdat sprake is van een bestaande situatie levert dit geen conflicten op. Omzetten van de woonbestemming naar een bedrijfswoning zou uit oogpunt van milieuzonering voor dit perceel meer voor de hand liggen.

Aan de Hoofdstraat 158 gaat zich een heftruckbedrijf vestigen. Het bedrijf heeft een contour van 100 meter (geluid). (Lichtblauwe contour, zie figuur Contourenkaart 2). Gezien deze contour wordt dit bedrijf al afzonderlijk inbestemd. (Hier mag namelijk een zwaardere categorie, de locatie is in het vigerende plan onder de bestemming 'bedrijventerrein 1 gebracht.) Omdat sprake is van een planologisch bestaande situatie levert de ligging van de burgerwoningen binnen deze contour geen conflictsituatie op. De - binnen deze contour - gelegen burgerwoningen omzetten naar een bedrijfswoning zou uit oogpunt van milieuzonering echter meer voor de hand liggen.

Indien de woningen nrs. 158, 156, 160 en 162 aan de Hoofdstraat onder de bestemming 'Bedrijventerrein' worden gebracht is ook de richtafstand tot de woningen aan de overzijde (oneven kant van de Hoofdstraat) van belang. Op bijgaande figuur (Contourenkaart 3: richtafstanden aan te houden tot woningen Hoofdstraat oneven nummers) zijn de aan te houden afstanden in beeld gebracht gezien vanaf de woningen aan de oneven kant van de Hoofdstraat. Uitgaande van een rustige woonwijk kan op een afstand vanaf 30 meter vanaf de woningen aan de oneven kant van de Hoofdstraat zich bedrijvigheid categorie 2 vestigen. Deze afstand wordt gehaald (gele contour in figuur 5). Overigens wordt in dit bestemmingsplan de restrictie opgenomen, dat met de omzetting van de nrs. 158, 156, 160 en 162 naar de bestemming 'Bedrijventerrein in het gedeelte, waar nu nog de bestemming 'Wonen' van toepassing is, uitsluitend bedrijven t/m categorie 1 zijn toegestaan.



Figuur 5. Contourenkaart 3: richtafstanden aan te houden tot woningen Hoofdstraat oneven nummers

Tenslotte is ook de onderlinge aan te houden richtafstand bekeken voor de nummers 156, 158 160 en 162, zie bijgaande figuur. Hierbij is rekening gehouden met

de omzetting naar de bestemming 'Bedrijventerrein' alsmede de in dit plan geregelde restrictie dat in het gedeelte, waar nu nog de bestemming 'Wonen' van toepassing is, uitsluitend bedrijven t/m categorie 1 zijn toegestaan. Uit bijgaande figuur blijkt dat de afstanden tot de omringende woonbestemmingen op deze manier juist worden verantwoord.



Figuur 6. (Contourenkaart 4: onderlinge aan te houden richtafstanden)

4.1.2. Geurhinder

Algemeen

Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Bij geur van bedrijven gaat het om de geurstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. Onder geurbelasting (of 'immissie') verstaan we de hoeveelheid geur, uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht, die op een geurgevoelig object zoals een woning 'terecht' komt. Deze hoeveelheid kan worden gemeten of berekend.

Plangebied

Wanneer de bedrijfswoningen aan de Lutjegasterweg omgezet worden naar burgerwoningen is het aspect 'geur' van belang. Uit geuronderzoek moet enerzijds blijken of ter plaatse van de burgerwoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en anderzijds om na te gaan of de burgerwoningen geen belemmering gaan vormen voor de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf.

In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bedrijf in verpakkingsmaterialen aan de Legolaan 14 is in november 2011 een geuronderzoek uitgevoerd. Gebleken is dat het achterste gedeelte van de tuinen bij de woningen Lutjegasterweg 14, 16 en 18 binnen deze rode geurcontouren vallen. Er staan wel tuinhuisjes/hokken binnen de geurcirkel, maar die worden niet als geurgevoelig object aangemerkt, omdat ze niet voor permanent verblijf (of daaraan gelijk te stellen gebruik) gebruikt worden. Het bestemmingsplan sluit een permanent gebruik hiervan ook uit. Hiertoe is in de regels een bepaling opgenomen. De woningen zelf liggen niet binnen de geurcontouren en gelet op de bestemmingsplanbepalingen en de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen, zullen de woningen ook niet zodanig vergroot/uitgebreid mogen worden, dat ze daardoor binnen de geurcontour zouden komen. De geurcontour is als *bijlage 1* toegevoegd bij deze toelichting.

Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Tevens vormt het geen belemmering om de betreffende woningen aan de Lutjegasterweg onder de bestemming 'Wonen' te brengen.

4.1.3. Geluid

Algemeen

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidbronnen die overlast kunnen veroorzaken. Daarbij gaat het om onder meer industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Voor dit plangebied is alleen het wegverkeersgeluid van belang.

Wat betreft het wegverkeerslawaai is in de Wet geluidhinder (Wgh) bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Wanneer hieraan niet voldaan wordt, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Plangebied

Aangezien er geen sprake is van uitbreiding van het bedrijventerrein richting woningen en het bestemmingsplan tevens geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk maakt, is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.1.4. Luchtkwaliteit

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

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (lucht-kwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Plangebied

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is goed. Het bestemmingsplan betreft slecht een actuele planologische regeling voor een bestaand bedrijventerrein. Het plan voorziet niet in ontwikkelingen die in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er vinden geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen plaats en dit wordt ook voor de toekomst niet verwacht.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.1.5. Bodem

Algemeen

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. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Plangebied

Het bestemmingsplan betreft slecht een actuele planologische regeling voor een bestaand bedrijventerrein. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal in het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden om uit te kunnen sluiten dat er in het plangebied sprake is van verontreinigde grond.

Gelet hierop geeft het aspect 'bodem' geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4. 2. Water

Algemeen

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Fryslân.

Watertoets

Op 5 oktober 2016 is via de website www.dewatertoets.nl een digitale watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van Wetterskip Fryslân. Als *bijlage 2* bij deze toelichting is de documentatie opgenomen die bij de toets hoort.

Met de watertoets is Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het plan bestemmingsplan bedrijventerrein Grootegast. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies.

4. 3. Cultuurhistorie

Algemeen

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.

In het rapport Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, deel B Cultuurhistorie zijn de cultuurhistorisch bepalende waarden in beeld gebracht.

Plangebied

Het plangebied betreft een bestaand bedrijventerrein met omringende woonlinten. Van specifieke cultuurhistorische waarden is geen sprake. Wel kan aan de groenstructuren en de waterlopen een cultuurhistorisch-landschappelijke betekenis worden toegekend. Door de aanwezigheid van deze elementen is de oorspronkelijke verkaveling immers nog herkenbaar. Om deze reden zijn deze elementen onder een afzonderlijke bestemming gebracht, zie ook hoofdstuk 5.

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4. 4. Archeologie

Algemeen

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking treden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. De Monumentenwet is inmiddels gedeeltelijk opgaan in de Erfgoedwet. De erfgoedwet is sinds juli 2016 van kracht en is te omschrijven als een integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

De gemeenten in het Westerkwartier hebben gezamenlijk 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, 10-03-2014). Op grond van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn voor de regio Westerkwartier een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt.

Plangebied

Wat betreft de archeologische waarden wordt in deze actualisatie rekening gehouden met het beleid uit de archeologienota.

Dit resulteert in dubbelbestemmingen “Waarde Archeologie” vanuit het thema ‘archeologie’. Daarbij is de onderverdeling zoals gehanteerd in het archeologisch onderzoek gevolgd. Zie ook paragraaf 3.3.2.

Gelet op het conserverend karakter van het bestemmingsplan vormt het aspect ‘archeologie’ geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4. 5. Ecologie

Algemeen

Bij elk ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de natuurbescherming. Het wettelijk kader daarvoor staat in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid over de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Voor licht beschermde soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de Flora- en faunawet.

Plangebied

Het plangebied ligt niet nabij beschermde natuurgebieden of gebieden die horen tot de EHS. Het plangebied is grotendeels bebouwd en in gebruik als bedrijventerrein. Het is een terrein waar geen waardevolle beplanting, watergangen of andere landschapselementen voorkomen, die wijzen op bijzondere waarden. Beschermen waardige soorten zijn als afwezig te beschouwen.

Gelet hierop geeft het aspect ‘ecologie’ geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

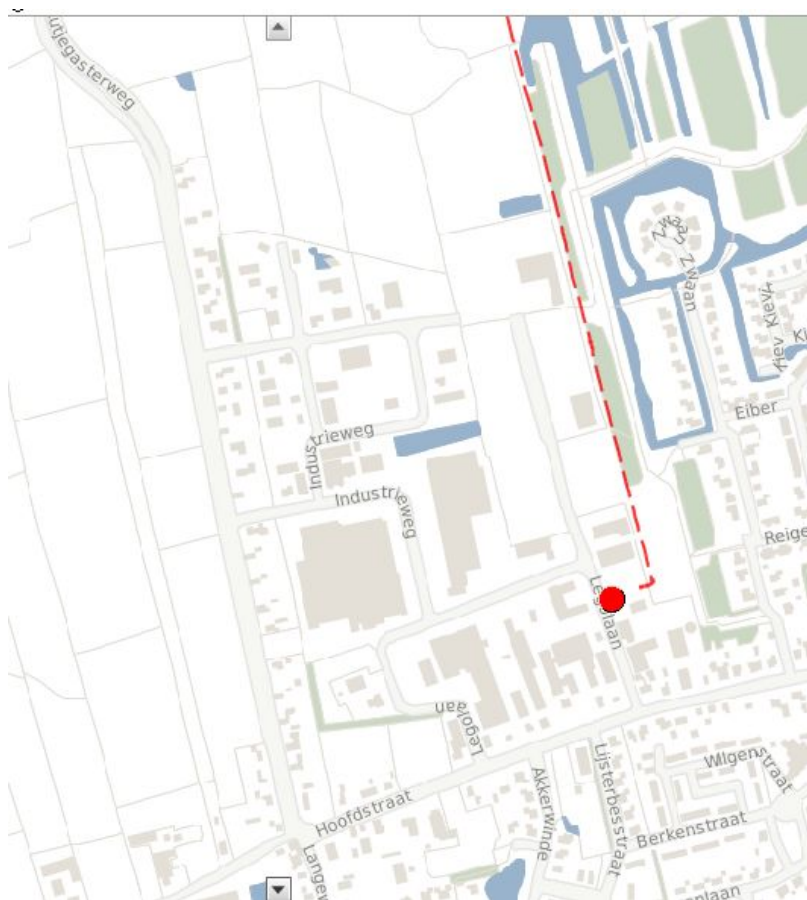
4. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} 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. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Op de risicokaart is weergegeven waar inrichtingen, leidingen en vervoermogelijkheden liggen die een negatieve invloed kunnen hebben op het projectgebied. Binnen het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die onder het BEVI vallen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Aan de westzijde van het bedrijventerrein bevindt zich een risicovolle buisleiding, namelijk een hoofdaardgasleiding (N-505-10) met een werkdruk van maximaal 40 bar. Op de Lego-laan 4 bevindt zich een gasontvangststation. De risicocontour (10^{-6} contour) van het gasontvangststation is 0. Ook is er geen sprake van een overschrijding van het groepsrisico.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.



Figuur 7. Fragment risicokaart Provincie Groningen (rode lijn is hoofdaardgasleiding)

4. 7. Kabels en leidingen

Aan de westzijde van het bedrijventerrein bevindt zich een buisleiding, namelijk een hoofd-aardgasleiding (N-505-10) met een werkdruk van maximaal 40 bar. Voor deze gastransportleiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook is een beschermende regeling opgenomen. De gasleiding is daartoe onder een specifieke bestemming gebracht.

5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voldoet tevens aan de Standard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming die in dit plan is opgenomen.

Agrarisch

In het plangebied bevinden zich nog een enkel agrarisch perceel, gelegen ten noorden van het perceel Lutjegasterweg 50. Het betreft een agrarisch perceel met daarop een schuilstal/schuur. Het perceel is onder de bestemming 'Agrarisch' gebracht. De gronden zijn bestemd voor het agrarisch grondgebruik. Boom- en/of sierkwekerij, houtteelt- of fruitteeltbedrijf is niet toegestaan. Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. De bestaande veldschuur wordt onder het overgangsrecht gebracht en mag in zijn huidige omvang blijven staan. Nieuwbouw ter vervanging van de veldschuur is niet mogelijk.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Op de Legolaan 4 bevindt zich een gasontvangststation. Dit is onder de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' gebracht. De bestemming ziet toe op gebouwen voor het openbare nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen voor de gasvoorziening, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen.

Veiligheidszone bedrijven 1 en 2

Rond de gasontvangststations onderscheidt de NV Nederlandse Gasunie veiligheidszones die moeten voorkomen dat direct rondom deze stations (beperkt) kwetsbare functies zouden kunnen komen. Om dit te regelen zijn deze zones op de verbeelding weergegeven.

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is –met uitzondering van de burgerwoningen in de linten– onder de bestemming 'Bedrijventerrein' gebracht. Binnen deze bestemming zijn aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 bij de regels onder de categorieën 1 en 2. In het noordoostelijk gedeelte zijn zwaardere bedrijven toegestaan.

Het gaat om bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 bij de regels onder de categorieën 1, 2 en 3.1 en 3.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. De bestaande bedrijven die zwaarder zijn dan de categorie 1 en 2 bedrijven zijn vervolgens specifiek aangeduid. Het gaat om:

- een kunststofverwerkend bedrijf (aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kunststofverwerkend bedrijf');
- een constructiewerkplaats (aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats');
- een natuursteenbewerkingsbedrijf (aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - natuursteenbewerkingsbedrijf');
- een heftruck servicebedrijf (aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – heftruckservicebedrijf').

Wanneer deze bedrijven de bedrijfsvoering beëindigen kan de aanduiding komen te vervallen zodat uitsluitend lichtere bedrijven (categorie 1 en 2) zich op het terrein kunnen vestigen. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen.

Daarnaast komen er op het bedrijventerrein een aantal andere functies voor. Deze zijn aangeduid. Het gaat om een sportcentrum, een museum, een kerkgebouw / bijeenkomstruimte, een atelier, productiegebonden detailhandel en een kringloopwinkel.

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen alleen maar gebouwd worden binnen een bouwvlak. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Met een omgevingsvergunning kan - onder voorwaarden - worden afgeweken van de bouwregels ten behoeve van de bouw van een nieuwe bedrijfswoning.

Groen

De houtsingels en overige groenstroken in het plangebied zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht. Op deze wijze wordt de nog herkenbare verkaveling van het Houtsingelgebied Zuidelijk Westerkwartier beschermd.

Tuin

De tuinen aan de voorzijde van de woningen aan de Lutjegasterweg en de Hoofdstraat zijn onder de bestemming 'Tuin' gebracht. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. Wel zijn - onder voorwaarden - erkers toegestaan

Verkeer

De parallelweg aan de Hoofdstraat ter hoogte van de nummers 148-166 is onder de bestemming 'Verkeer' gebracht. De overige wegen op het bedrijven zijn vanwege de gewenste flexibiliteit onder de bestemming 'Bedrijventerrein' gebracht.

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.

Oevers, bermen en beplanting zijn hier ook onder gerekend. 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 aan de Lutjegasterweg en de Hoofdstraat zijn geregeld met de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2. Er is met een globaal systeem gewerkt. Met betrekking tot de situering 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. De woningen zijn feitelijk de hoofdgebouwen binnen de bestemming. Deze moeten in de voorgevellijn 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. De goot- en bouwhoogte van de woningen binnen de bestemming 'Wonen - 1' bedragen resp. maximaal 3 en 9 meter. De goot- en bouwhoogte van de woningen in 'Wonen - 2' bedragen resp. maximaal 7 en 11 meter.

Ook is een bepaling opgenomen dat milieugevoelige functies –zoals bijvoorbeeld bewoning of bed & breakfast in (vrijstaande) bijgebouwen niet zijn toegestaan.

In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat de woonfunctie gecombineerd mag worden met een aan-huis-verbonden beroep dan wel met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

De woningen aan de Hoofdstraat met de nummers 156, 158, 160 en 162 zijn onder de bestemming 'Bedrijventerrein' gebracht, met daarbij de restrictie dat in het gedeelte, waar nu nog de bestemming 'Wonen' van toepassing is, uitsluitend bedrijven t/m categorie 1 zijn toegestaan. Hiertoe is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. De woningen zijn aangeduid als 'bedrijfswoning'.

Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen wordt qua regeling zo veel mogelijk aangesloten op overige vigerende plannen binnen de gemeente. Qua terminologie is aangesloten op het Besluit omgevingsrecht.

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt respectievelijk maximaal 50 m² en maximaal 25 m².

Leiding - Gas

Aan de westzijde van het bedrijventerrein bevindt zich een buisleiding, namelijk een hoofd-aardgasleiding (N-505-10). Voor deze gastransportleiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook is een beschermende regeling opgenomen.

De gasleiding is daartoe onder een specifieke bestemming gebracht, namelijk Leiding - Gas. De belemmeringenstrook is eveneens onder de bestemming gebracht.

Waarde - Archeologie 4 en Waarde - Archeologie 6

Op grond van het archeologiebeleid zoals in paragraaf 4.4 toegelicht, zijn in het bestemmingsplan enkele dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie opgenomen, namelijk 4 en 6. De essentiële verschillen tussen de dubbelbestemmingen hebben te maken met de drempelwaarde wanneer archeologisch onderzoek gevoerd moet worden.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van deze actualisering aan de betrokken instanties om reactie aangeboden. Er zijn reacties binnengekomen van de provincie Groningen en van Wetterskip Fryslân. De reactie van de provincie heeft betrekking op de relatie met de Regionale Woonvisie Westerkwartier en de bescherming van de houtsingels. Beide opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Het Wetterskip Fryslân heeft in haar reactie aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan. Naast aanpassingen die voortvloeien uit de vooroverlegreacties is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van enkele ambtshalve opmerkingen.

De vooroverlegreacties zijn als *bijlage 3 en 4* opgenomen bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens gedurende een periode van zes weken (van dinsdag 21 februari tot en met maandag 3 april 2017) ter inzage gelegen. In deze periode kon een ieder reageren op de herziening. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend.

In de Nota Zienswijzen & commentaar (mei 2017) zijn de zienswijzen samengevat en vervolgens van een commentaar voorzien. De Nota bevat ook enkele ambtshalve wijzigingen. De aanpassingen die voortvloeien uit de Nota Zienswijzen & commentaar zijn in het bestemmingsplan verwerkt. De Nota Zienswijzen & commentaar is als *bijlage 5* opgenomen bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 4 juli 2017 door de gemeenteraad van Grootegast vastgesteld.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van het plan door middel van een cijfermatige opzet, is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde. Het onderhavige plan is immers in hoofdzaak een actualisatie van het in 2007 vastgestelde plan. Voor deze actualisatie spelen er geen nieuwe omstandigheden aangaande de economische uitvoerbaarheid.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten ‘anderszins verzekerd’ zijn, bijvoorbeeld door

overeenkomsten of eigen gronduitgifte, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

De onderhavige actualisatie heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt geldt en deze met inachtneming van de actuele bouw- en gebruiksregels wordt vastgelegd. In het plangebied worden geen bouw mogelijkheden geboden, welke kunnen worden aangemerkt als aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Gezien de inhoud van dit bestemmingsplan en het conserverende karakter van dit plan zal de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.