

GEMEENTE GROOTEGAST

BESTEMMINGSPLAN LANGEWEG - HOEK BOVENWEG



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

BESTEMMINGSPLAN LANGEWEG - HOEK BOVENWEG

CODE 20160405 / 20-02-2018

GEMEENTE GROOTEGAST 20160405 / 20-02-2018
BESTEMMINGSPLAN LANGEWEG - HOEK BOVENWEG

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

| | |
|---|-----------|
| 1. INLEIDING | 1 |
| 1. 1. Aanleiding en doel | 1 |
| 1. 2. Leeswijzer | 1 |
| 2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN | 2 |
| 2. 1. Huidige situatie | 2 |
| 2. 2. Planologische situatie | 2 |
| 3. BELEIDSKADER | 4 |
| 3. 1. Provinciaal beleid | 4 |
| 3. 2. Gemeentelijk beleid | 5 |
| 4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN | 6 |
| 4. 1. Woonprogramma | 6 |
| 4. 2. Locatie en ruimtelijke opzet | 7 |
| 4. 3. Verkeer en parkeren | 7 |
| 5. OMGEVINGSASPECTEN | 9 |
| 5. 1. Milieu | 9 |
| 5. 2. Water | 11 |
| 5. 3. Cultuurhistorie | 11 |
| 5. 4. Archeologie | 12 |
| 5. 5. Ecologie | 12 |
| 5. 6. Externe veiligheid | 13 |
| 5. 7. Kabels en leidingen | 13 |
| 6. UITVOERBAARHEID | 14 |
| 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 14 |
| 6. 2. Economische uitvoerbaarheid | 14 |
| 7. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN | 15 |
| 7. 1. Algemeen | 15 |
| 7. 2. Opzet in bestemmingen | 15 |
| 7. 3. Toelichting op de bestemmingen | 15 |

BIJLAGEN

| | |
|--------------------------|--|
| <u>Bijlage 1:</u> | Notitie Beeldkwaliteit Langeweg/Bovenweg, Libau,20160303 |
| <u>Bijlage 2:</u> | Watertoets |
| <u>Bijlage 3:</u> | Akoestisch onderzoek |
| <u>Bijlage 4:</u> | Bodemonderzoek |
| <u>Bijlage 5:</u> | Reactienota |
| <u>Bijlage 6:</u> | Binnengekomen zienswijzen |

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding en doel

De gemeente Grootegast is eigenaar van een voormalige kinderopvang aan Bovenweg 58 in de hoofdkern Grootegast. Ook een aangrenzende woning en een parkeerplaats zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente wil de locatie herontwikkelen. Daarbij wordt het karakteristieke deel van de kinderopvang (een voormalig schoolgebouw) aan de zijde van de Langeweg gehandhaafd; deze krijgt een woonfunctie. De kinderopvang is verplaatst naar een locatie in het centrum van Grootegast, waardoor de locatie -een voormalige school- beschikbaar is gekomen voor een herstructurering.

Op de vrijkomende ruimte van het te slopen deel en de rest van het gebied is ruimte gereserveerd voor enkele nieuwe woningen.

Het huidige bestemmingsplan Grootegast-2008 biedt geen ruimte voor de gewenste herstructurering van de locatie.

De gemeente heeft Libau Groningen om advies gevraagd over de wijze waarop de herstructurering van het gebied kan worden uitgevoerd (Bijlage 1). Het betreft een beeldbepalende locatie aan een entree van het dorp. Op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden van Libau is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerp draagt bij aan een passende invulling van de terreinen langs de dorpsrand (Bovenweg) en aan de toegangsweg tot het dorp (Langeweg).

Vanwege de beoogde functie, alsmede de situering en de maatvoering van de geprojecteerde woningen biedt het huidige bestemmingsplan Grootegast-2008 geen ruimte om het bouwplan te honoreren. In afwijking van het huidige bestemmingsplan wil de gemeente meewerken door middel van het opstellen van dit bestemmingsplan.

1. 2. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie. In *hoofdstuk 3* wordt het voor het plan relevante beleid op de verschillende niveaus beschreven.

In *hoofdstuk 4* wordt het initiatief beoordeeld op de inpassing in het woonprogramma en worden de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten besproken.

In *hoofdstuk 5* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 6* de uitvoerbaarheid van het project behandeld. *Hoofdstuk 7* sluit af met een toelichting op de bestemmingen.

2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van de zuidelijke dorpsrand van de kern Grootegast. De huidige situatie blijkt uit navolgende figuur 1.



Figuur 1. Ligging projectgebied, overzicht en ingezoomd (bron: Arcgis, 2015)

2. 2. Planologische situatie

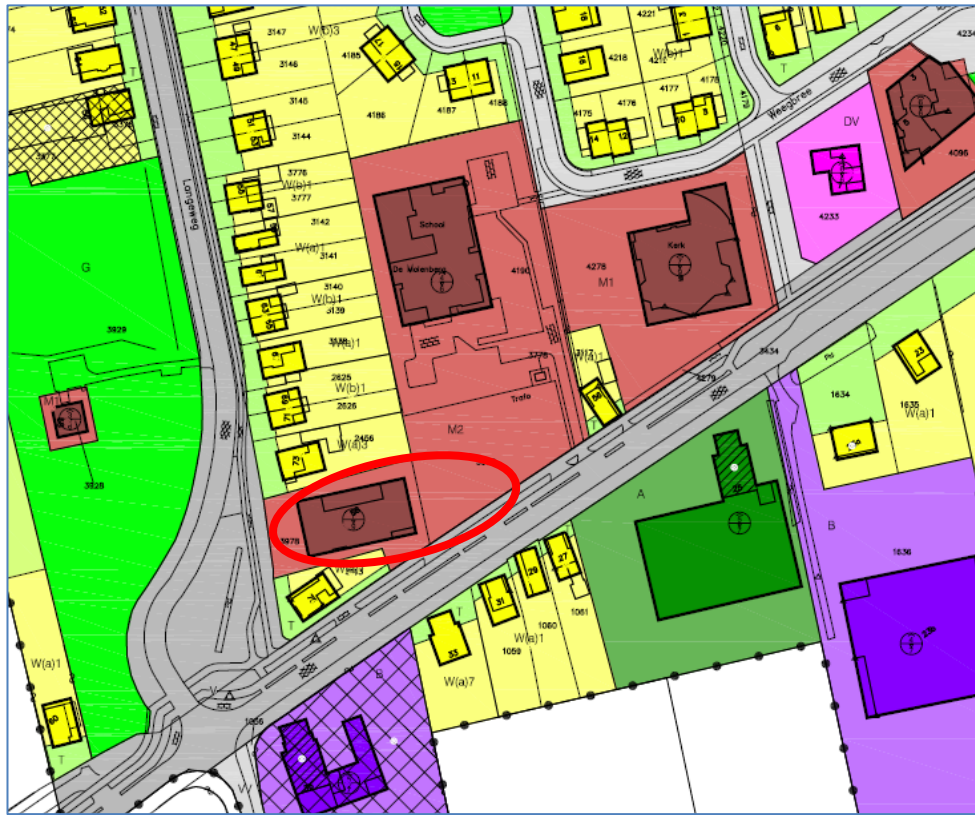
Binnen het huidige bestemmingsplan is in hoofdzaak sprake van de bestemming *Maatschappelijke Doeleinden 2*. Het aangrenzende deel is eveneens bestemd tot *Maatschappelijke Doeleinden 2*, maar dan een deel van de bestemming zonder bouwvlak.

De nu nog vigerende regeling geeft aan dat de bestemming *Maatschappelijke Doeleinden-2* bedoeld is voor gebouwen ten behoeve van:

- sociaal-culturele voorzieningen;
- educatieve voorzieningen;
- levensbeschouwelijke voorzieningen;
- medische en sociaal-medische voorzieningen.

De bestemming *Maatschappelijke doeleinden 2* regelt aldus de huidige kinderopvang en is voorts gelegd op de aangrenzende basisschool De Molenberg.

Rondom de her in te vullen locatie zijn de aanwezige woningen bestemd tot *Woondoeleinden (Wa-1)*. Zie ook onderstaand kaartfragment.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplan Groote gast-2008 met nieuw plangebied toegevoegd (indicatief)

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit projectgebied. Dit geeft het kader aan voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het projectgebied. De ontwikkeling in het plangebied is, gelet op omvang en naar aard, niet van belang voor toetsing aan rijksbeleid.

3. 1. Provinciaal beleid

3.1.1. Omgevingsvisie 2016-2020 en Omgevingsverordening

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Deze is in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP) gekomen. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen'. Voor de ontwikkeling is het thema 'ruimte' met de daar bijbehorende belangen 'ruimtelijke kwaliteit' en 'aantrekkelijk vestigingsklimaat' van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buitengebied. Onderhavig plangebied ligt in het stedelijk gebied. Hier kunnen stedelijke functies, zoals woningen, toegevoegd worden. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. Bij de inpassing van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied en ruimtelijke ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied, heeft de provincie een ondersteunende en adviserende rol. Er worden vanuit het provinciale beleid dan ook geen aanvullende eisen gesteld.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen. De provincie geeft aan dat inbreidingslocaties geschikte locaties zijn voor woningbouw. De provincie heeft hierin zelf een faciliterende rol.

Verordening

In artikel 2.13.4 van de verordening worden regels gegeven met betrekking tot woningbouw. Een ruimtelijk plan kan alleen in woningbouw voorzien, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie. In paragraaf 3.2.1 wordt beschreven dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling past binnen de regionale *Woonvisie Westerkwartier 2015-2020*.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie 2016-2020 en de Verordening van de provincie Groningen.

3. 2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Woonvisie Westerkwartier 2015-2020

Op 21 april 2015 is de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 vastgesteld door de gemeente Grootegast. Ook de andere tot de regio behorende gemeenten hebben in 2015 de regionale 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. Met de vaststelling van de Woonvisie Westerkwartier 2015 - 2020 vervalt de Woonvisie gemeente Grootegast 2009-2015. De Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 is in werking getreden in plaats van de bestaande woonvisies.

Het doel van de woonvisie is niet om grote aantallen woningen te bouwen, maar om in de vraag te voorzien. In alle dorpen moet het mogelijk zijn om woonwensen te vervullen. In alle dorpen kan behoefte zijn aan nieuwe woningen. Veel woningen of slechts één, goedkoop of duur, voor jong of oud, dat verschilt per dorp en per geval. Voor de kern Grootegast worden in de periode 2014-2020 85 tot 125 woningen voorzien en in de periode 2020-2025 nog eens 70 tot 85 woningen. Dit bestemmingsplan voorziet in het planologisch toestaan van zes woningen. Het mogelijk maken van deze woningen is opgenomen in de *Woonvisie Westerkwartier 2015-2020*.

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 4.

De visie die in de regionale woonvisie 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.

3.2.2. 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).

Ter aanvulling op de Welstandsnota heeft Libau voor de herstructureringslocatie specifieke welstandscriteria geformuleerd die gelden als uitgangspunt voor de herontwikkeling.

3.2.3. Huidige bestemmingsplannen

De huidige planologische regeling voor het plangebied is – tot het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan - opgenomen in het bestemmingsplan Grootegast 2008. Dit bestemmingsplan werd vastgesteld door de gemeenteraad van Grootegast op 25 november 2008.

Het bestemmingsplan van 2008 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. Eerder is in hoofdstuk 2.2. een fragment van het bestemmingsplan 2008 opgenomen.

4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

4. 1. Woonprogramma

Woningbouw

Het programma dat voor het plangebied is gehanteerd, voorziet in de bouw van de volgende aantallen woningen:

- verbouw van de huidige locatie van de kinderopvang tot twee woningen (ondergebracht in de voormalige school);
- de bouw van één twee-onder-één kap woningen ter plaatse van de te slopen oostelijke aanbouw van dit voormalige schoolgebouw;
- de bouw van één twee-onder-één kap woning ten oosten hiervan op een onbebouwd, deels als parkeerterrein verhard terrein.

In totaal gaat het dus om het bouwen van zes woningen, waaronder vier nieuw te bouwen en twee in de vorm van verbouw.

Toetsing beleidskader woonbeleid

Toetsing van deze woningbouw aan het provinciale en het eigen gemeentelijk beleid leert het volgende. In de lijn van de Omgevingsverordening wordt ook waarde gehecht aan regionale afstemming van de woningbouw.

In de verordening geeft de provincie het volgende aan:

- Onverkort het bepaalde in het *Besluit ruimtelijke ordening* kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar, locatie, en aantal in overeenstemming zijn met een regionale woonvisie die rekening houdt met de tweejaarlijks door de provincie uit te brengen regionale woningbehoefteprognoses;
- Indien een regionale woonvisie niet binnen twee jaar na inwerkingtreding van deze verordening is vastgesteld, kunnen GS op verzoek van de gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijme vaststellen;
- In afwijking met het bepaalde onder 1. kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningbouwmogelijkheden voor zover deze naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - * een Woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming is bereikt met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband dan wel met de Groninger buurgemeenten.

Plan Langeweg/Bovenweg in relatie tot beschikbare nieuwbouwruijme / kwantitatief

Het project wordt kwantitatief (getalsmatig) binnen het woningbouwbeleid ingepast, zoals dat in regionaal verband tot stand is gekomen. De gemeente Grootegast hanteert binnen de regionale bandbreedte een eigen programma. De zes woningen in dit bestemmingsplan passen daar binnen.

Plan Langeweg/Bovenweg in relatie tot woningbehoefte/kwalitatief

Wat betreft de woningbehoefte kan het volgende worden opgemerkt. Er wordt rekening gehouden met de bouw van woningen in de koopsector. Daar waar de huidige uitbreiding

Caspar de Robles aan de noordzijde van Grootegast vooral koopwoningen op ruime kavels in een nieuwe setting aanbiedt, beoogt dit bestemmingsplan Langeweg/hoek Bovenweg met name kavels aan te bieden in een dorpse situatie; daaronder in de vorm van een specifieke bouwvorm in een voormalig schoolgebouw.

De bouwkavels zijn circa 340 m² tot 420 m² groot en bieden daarmee ruimte voor ruime koopkavels.

4. 2. Locatie en ruimtelijke opzet

De locatie waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft bestaat uit het terrein van en aan de oostzijde van de voormalige school en de bijbehorende, onbebouwde terreinen aan de Bovenweg.

Voor de gewenste invulling heeft Libau Steunpunt een gebiedsanalyse opgesteld en daaraan de stedenbouwkundige randvoorwaarden toegevoegd. In bijlage 1 is het advies opgenomen. De notitie van Libau besluit met "spelregels beeldkwaliteit nieuwbouw". Deze zijn in dit bestemmingsplan vertaald. De hoofdlijnen zijn:

- Plaatsing van de bebouwing in een rooilijn die parallel aan de Bovenweg is gelegen met een voortuin van circa 3,00 m;
- Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met kap, haaks op het lint langs de Bovenweg. Hierbij wordt uitgegaan van een steil zadeldak of mansardekap (tussen 45° en 55°).

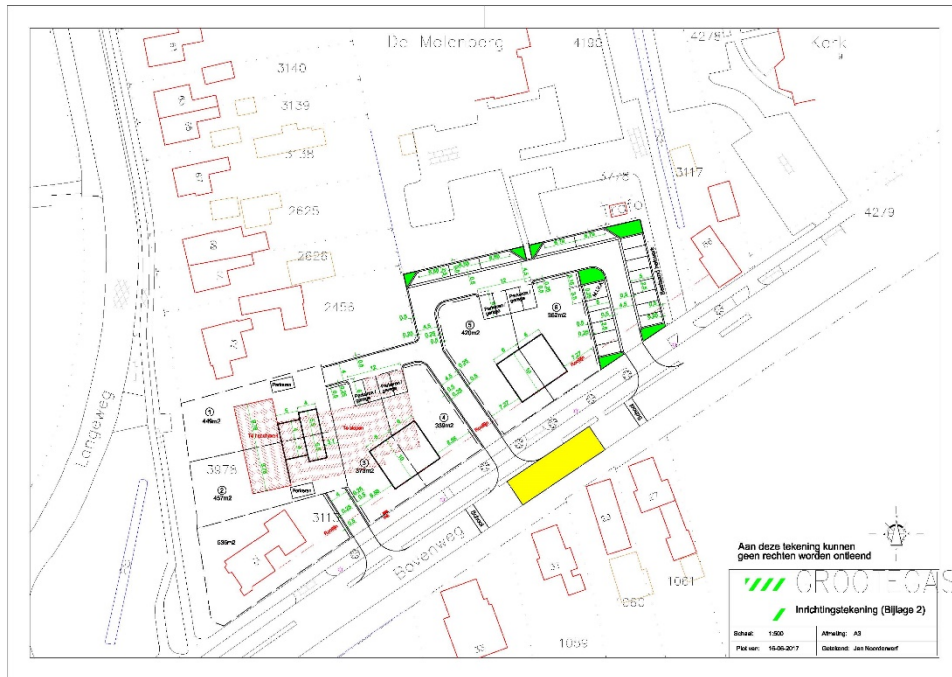
Verder geeft Libau een aantal aanbevelingen aangaande de beeldkwaliteit van de woningen: aanzicht, gevelopbouw, detaillering en opmaak. Waar de plaatsing en de hoofdvorm van de woningen met dit bestemmingsplan worden geregeld, krijgen de aanbevelingen aangaande de beeldkwaliteit op grond van de welstandsnota hun beslag.

Vanwege een goede landschappelijke inpassing wordt door Libau uitgegaan van woningen in een groene uitstraling met lage hagen (met streekeigen soorten) in de voortuin.

4. 3. Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via een aansluiting op de Bovenweg. Doorsnijding van de kenmerkende groene ruimte op de hoek van de Langeweg/Bovenweg wordt zo voorkomen. Alle woningen krijgen een ontsluiting aan de achterzijde van de percelen waar ook het parkeren wordt voorzien. Naast de meest oostelijke woning is ruimte voor een parkeerterrein voor de aanwezige basisschool.

Op onderstaand kaartje is de ontsluitings- en verkeerssituatie weergegeven.



Figuur 3. Ontsluitings- en parkeersituatie

5. OMGEVINGSASPECTEN

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Dat zijn milieuaspecten (bedrijvigheid, geluid, bodem) en water, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen. Sommigen zijn relevant, anderen minder.

5. 1. Milieu

5.1.1. 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 basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het plangebied ligt in de nabijheid van enkele bijzondere locaties, namelijk basisschool De Molenberg, een kerk en enige bedrijvigheid aan de zuidzijde van de Bovenweg.

De richtafstand ten opzichte van onderwijsvoorzieningen bedraagt 30 m. Daaraan kan met de woningen worden voldaan. Het schoolplein aan de zuidzijde van het schoolgebouw ligt op circa 30 m van het oostelijke dubbele woningblok, op ruim 40 m van westelijke woningblok en de woonruimtes in de kinderopvang.

Verder is de relatie van belang met bedrijvigheid aan de overzijde (=zuidzijde) van de Bovenweg. Daar is sprake van een agrarisch bedrijf op nummer 25 (bestemd tot *Agrarische doeleinden*) en een bouw- en aannemingsbedrijf op nummer 35 (bestemd tot *Bedrijfsdoeleinden*).

De afstand van de nieuwe woonbestemmingen tot het bouwvlak van het agrarisch bedrijf bedraagt circa 60 m. De richtafstand voor volwaardige agrarische bedrijven bedraagt 100 m. Volgens het bestemmingsplan Grootegast-2008 gaat het hier echter niet om een volwaardig agrarisch bedrijf. Naar de wegzijde is de agrarische bedrijfswoning vastgelegd, daarachter liggen met binnen het bouwvlak zekere ontwikkelingsmogelijkheden; Gelet op de beperkte aard van de bedrijvigheid en het feit dat de naastliggende woningen aan de zuidzijde van de Bovenweg reeds eerder grensstellend zijn, worden geen beperkingen op dit plan verwacht.

De afstand van de nieuwe woonbestemmingen tot het bouwvlak van het bouw- en aannemersbedrijf bedraagt meer dan 50 m, waarmee voldaan wordt aan de richtafstand van de VNG (b.o.< 2.000 m²). Bovendien betreft het hier een kleinschalige vorm van bedrijvigheid.

5.1.2. Geluid

Bij de realisatie van woningen (geluidgevoelige objecten) 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.

Onderzoek

Naar de situatie in het plangebied is separaat akoestisch onderzoek gehouden (Bijlage 2). Daaruit komt naar voren dat de geluidsbelasting van de Bovenweg zodanig is, dat niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan en dat een procedure hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder gevolgd moet worden.

De gemeente Grootegast zal dat parallel aan de planologische procedure doen, zodat de vaststelling van de hogere waarde vóór de bestemmingsplanvaststelling plaatsvindt.

5.1.3. 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 betekende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de *Regeling niet in betekende mate bijdragen* (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

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

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is goed. Met dit initiatief wordt slechts een zestal nieuwe woningen mogelijk gemaakt en het valt daarmee ver onder de normstelling van de Nibm.

Bovendien is uit luchtkwaliteitsonderzoek in het kader van het bestemmingsplan Grootegast-2008 gebleken dat geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen plaatsvinden en ook voor de toekomst niet worden verwacht.

Samenvattend wordt opgemerkt, dat het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Ter plaatse is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.1.4. Bodem

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. Uit de provinciale bodeminformatiekaart blijken er ter plaatse geen actuele onderzoeken beschikbaar.

In het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om uit te kunnen sluiten dat er in het projectgebied sprake is van verontreinigde grond (zie Bijlage 3).

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Ter plaatse van het huidige parkeerterrein blijkt dat de puinverharding niet asbesthoudend is. De aangetoonde gehalten en concentraties in de grond en het grondwater zijn dermate laag, dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.
- Ook voor de overige terreinen geldt dat de aangetoonde gehalten zodanig laag zijn, dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

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

5. 2. Water

Van groot 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 Wetterskip Fryslân.

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewater-toets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen (zie bijlage 4). In het kader van de normale procedure is de ontwikkeling voorgelegd aan Wetterskip Fryslân voor een wateradvies. De uitkomsten van het wateradvies worden verwerkt in het bestemmingsplan. In het wateradvies staan maatregelen waar met de uitvoering van de plannen rekening meegehouden moet worden. Met het wateradvies wordt bij de uitvoering van het bestemmingsplan rekening mee gehouden.

5. 3. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen.

Bij het opstellen van plannen- en daarmee ook deze ruimtelijke onderbouwing - 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.

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*¹ zijn de cultuurhistorisch bepalende waarden in beeld gebracht.

De voormalige school is van cultuurhistorische betekenis en wordt daarom gehandhaafd. Hierin wordt een nieuwe functie toegekend. Alleen het achterste en minder beeldbepalende deel van het voormalige schoolgebouw wordt gesloopt. Ook de (buiten dit plangebied gelegen) voormalige schoolwoning op nummer 75 is van cultuurhistorische waarde. Dat verandert door dit plan niet.

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

Gelet op het bovenstaande stuit het project vanuit het oogpunt van cultuurhistorie niet op belemmeringen.

5. 4. Archeologie

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 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, 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.

Het plangebied is aangegeven onder de aanduiding 'moderne woonwijken en industrieën/terreinen met een lage verwachting' op het vinden van archeologisch waardevolle resten. Ook in het kader van het vastgestelde bestemmingsplan Grootegast-2008 zijn geen bijzondere archeologische waarden geconstateerd.

Het plan is vanuit oogpunt van archeologie uitvoerbaar en stuit niet op belemmeringen.

5. 5. Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. De wet regelt de bescherming van natuurgebieden. Dit gaat om op Europees en nationaal aangewezen natuurgebieden. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) beschermd. Daarnaast regelt de wet de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet nabij een Natura 2000-gebied of NNN-gebied. Deze liggen aan de noordzijde van de kern (gebied aan De Noord, ten noorden van de locatie Caspar de Robles) op grote afstand van het plangebied. Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkelingen kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

Soortenbescherming

Er mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied is op dit moment deels bebouwd, deels onbebouwd. Het is een terrein waar geen waardevolle beplanting, watergangen of andere landschapselementen voorkomen, die wijzen op bijzondere waarden. Het gaat om verharde percelen. Beschermenswaardige soorten zijn als afwezig te beschouwen.

Een uitzondering hierop kan nog gelden voor het te slopen deel van het voormalige schoolgebouw, indien dat zich qua bouwwijze leent voor nestplaatsen voor vogels.

Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

5. 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. Naast het Besluit Externe veiligheid inrichtingen dient vanuit oogpunt van externe veiligheid getoetst te worden aan het Besluit transportroutes externe veiligheid en het Besluit externe veiligheid buisleidingen. 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. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de groepsrisico-contour, moet een bestuurlijke afweging worden gemaakt.

Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. In of nabij het plangebied liggen evenmin (hogedruk)aardgastransportleidingen. Wel maakt Provincialeweg (N980) deel uit van het provinciale basisnet waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Omgevingsverordening geeft aan dat langs wegen die deel uit maken van het provinciale basisnet moet worden voorkomen dat in een zone van 30 meter nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen worden gerealiseerd. Objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen zijn objecten zoals basisscholen en scholen voor bijzonder onderwijs, zorginstellingen, verzorgings-, verpleeg- en ziekenhuizen, kinderdagopvang, aanleunwoningen bij zorginstellingen, sociale werkplaatsen, cellencomplexen of daarmee gelijk te stellen inrichtingen.

In onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen gerealiseerd. Het aspect externe veiligheid heeft geen gevolgen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5. 7. Kabels en leidingen

In het vigerende bestemmingsplan zijn in ter hoogte van het projectgebied geen beschermingszones opgenomen ten behoeve van kabels en leidingen. Dit omgevingsaspect vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling die in deze onderbouwing centraal staat.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Ook voor een ruimtelijke onderbouwing is dat van belang. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de formele procedure krijgt een ieder nog de gelegenheid om zijn/haar mening te geven over het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan “Langeweg-Hoek Bovenweg” heeft met ingang van 20 september 2017 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen over het plan ingediend.

In aanvulling op de bovengenoemde terinzagetermijn heeft de gemeenteraad extra ruimte geboden voor omwonenden om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Op 7 december 2017 is voor omwonenden een informatieavond gehouden en aansluitend hierop hebben deze omwonenden tot 15 januari 2018 de tijd gekregen om reacties over het plan kenbaar te maken. In totaal hebben vier partijen gereageerd. Hun reacties worden in de reactienota samengevat en afgewogen. De reactienota is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van dit bestemmingsplan. De binnengekomen zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 6.

Het bestemmingsplan is op 20 februari 2018 door de gemeenteraad van Grootegast gewijzigd vastgesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Bij een ontwikkeling moet de economische uitvoerbaarheid aangetoond worden. De gemeente Grootegast is eigenaar van de locatie en zal de gronden verkopen aan een projectontwikkelaar. Over de planuitvoerig zal de gemeente Grootegast met de ontwikkelende partij afspraken maken.

Door middel van de grondexploitatie regeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en eventueel planschade.

De gemeente dient in beginsel een exploitatieplan vast te stellen voor deze kosten wanneer er sprake is van een bouwplan in het kader van het *Besluit ruimtelijke ordening*. Hier kan van worden afgezien als voornoemde kosten ‘anderszins verzekerd’ zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Omdat voor dit project de gemeente Grootegast en een ontwikkelende partij afspraken maken over de planontwikkeling is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

7. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

7. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de toekomstige invulling van de locatie Langeweg – hoek Bovenweg. 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.

De begrenzing van dit bestemmingsplan wordt bepaald door de voorgenomen woningbouw. Het is niet noodzakelijk de aangrenzende parkeergelegenheid mee te nemen. Deze worden voldoende mogelijk gemaakt binnen de geldende bestemmingen Maatschappelijke doeleinden 1 en 2 (lees ook eerder hoofdstuk 2.2.).

7. 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.

7. 3. Toelichting op de bestemmingen

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor.

Enkelbestemmingen:

Tuin

De bestemming Tuin komt voor op voortuinen van de geprojecteerde woonbestemmingen en beoogt het onbebouwde karakter te bewaren. Deze bestemming sluit aan bij die van het gehele bestemmingsplan voor het dorp Grootegast.

De gehanteerde bestemming Tuin 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.

Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer – Verblijfsgebied komt voor op het openbare gebied. Binnen deze bestemming is het aanleggen van wegen, paden en parkeervoorzieningen toegestaan. In beperkte mate zijn groenvoorzieningen, sloten, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen mogelijk. Er mogen geen gebouwen en overkappingen op deze gronden worden gebouwd.

Wonen

De geprojecteerde woningen zijn geregeld met de bestemmingen Wonen. Er is gewerkt met een systeem van bouwblokken die de gewenste positionering van de woningen vastleggen. Ook het gebouw van de voormalige huishoud- en tuinbouwschool is onder de bestemming wonen gebracht, waarbij het bouwblok is gelegd op kenmerkende deel van het voormalige schoolgebouw.

De inhoud van de bestemming is afgestemd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden

zoals Libau die heeft opgesteld (Bijlage 1). Dat betekent een situering van de bouwblokken die aansluit bij het omliggende rooilijn, in het bijzonder bij die van de voormalige schoolwoning op de hoek Langeweg/Bovenweg. Verder is aangesloten bij de gehanteerde richtlijnen voor de hoofdvorm: een bouwlaag met een kap, gericht op de weg.

Dubbelbestemmingen

Waarde-Archeologie 4

Op grond van het archeologiebeleid zoals in hoofdstuk 5.4. is toegelicht, is in het bestemmingsplan de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie-4 opgenomen.

Binnen deze dubbelbestemming geldt als drempelwaarde een oppervlakte van 500 m² wanneer archeologisch onderzoek gevoerd moet worden.

Met de voorgenomen bouw voor drie nieuwe woningen wordt deze drempel niet overschreden. Niettemin is deze dubbelbestemming opgenomen met een attentiewaarde.

Gebiedsaanduidingen

Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen

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 langs Grootegast, de N980, 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.

===