

**GEMEENTE GROOTEGAST  
BESTEMMINGSPLAN OPENDE**

**Gemeente Grootegast  
Bestemmingsplan Opende**

**Code 081402 / 07-09-10**

**GEMEENTE GROOTEGAST 081402 / 07-09-10  
BESTEMMINGSPLAN OPENDE**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>2</b>
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>6</b>
3. 1. Algemeen	6
3. 2. Rijksbeleid	6
3. 3. Provinciaal beleid	7
3. 4. Gemeentelijk beleid	10
<b>4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN</b>	<b>16</b>
4. 1. De gewenste ruimtelijke structuur	16
4. 2. Wonen	17
4. 3. Bedrijvigheid	21
4. 4. Voorzieningen en instellingen	24
4. 5. Groen	27
4. 6. Verkeer	28
<b>5. WATER, MILIEU EN OMGEVINGSTOETSEN</b>	<b>29</b>
5. 1. Milieu	29
5. 2. Water	32
5. 3. Ecologie	34
5. 4. Archeologie	35
<b>6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN</b>	<b>36</b>
6. 1. Opzet van het bestemmingsplan	36
6. 2. SVBP 2008	36
6. 3. Nieuwe Wet ruimtelijke ordening	36
6. 4. Uitgangspunten	37
6. 5. Erfbebouwingsregeling	37
6. 6. Bestemmingen	38
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>45</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7. 2. Grondexploitatie	45
7. 3. Economische uitvoerbaarheid	46
<b>8. RAADSVASTSTELLING</b>	<b>47</b>

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1**      Kaart 'Ruimtelijk-functionele structuur Opende'

**Bijlage 2**      Reactienota

**Bijlage 3**      Raadsbesluit en Nota Zienswijzen & commentaar

## 1. INLEIDING

De gemeente Grootegast is reeds enige tijd bezig met een actualiserings- en digitaliseringsproject van bestemmingsplannen. Verouderde plannen moeten worden aangepast aan nieuwe inzichten, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden ingepast en tegelijkertijd moeten plannen zodanig worden gemaakt, dat ze inspelen op de wens van digitale raadpleegbaarheid. In dat kader zijn inmiddels bestemmingsplannen voor Oldekerk-Niekerk en Grootegast door de gemeenteraad vastgesteld.

Voor Opende is - gelet op een aantal ontwikkelingen rond de Provincialeweg - eerst een *Visie Opende centrum* ontwikkeld en overlegd met het dorp. Deze visie, door de gemeenteraad in 2007 vastgesteld, wordt thans in het bestemmingsplan Opende meegenomen. Het plangebied heeft overigens op een ruimer gebied betrekking.

In dit nieuwe bestemmingsplan voor Opende worden namelijk geregeld:

- de kern Opende;
- het buurtschap De Singel;
- bedrijventerrein Lauwerskwartier.

Het in ontwikkeling zijnde nieuwe woongebied Drachtsterweg-Zuid is recent in een apart bestemmingsplan geregeld en heeft daarmee een aparte planologische regeling gekregen.

De gemeente beoogt deze actualisering tevens te combineren met grotere plangebieden, zodat het aantal bestemmingsplannen over de gemeente als geheel wordt teruggebracht. Ook is de inzet gemeentebreed: gelijklopende bestemmingen in vergelijkbare situaties. Ten behoeve van de voorgenomen actualisering heeft de gemeente een Plan van Aanpak gemaakt.

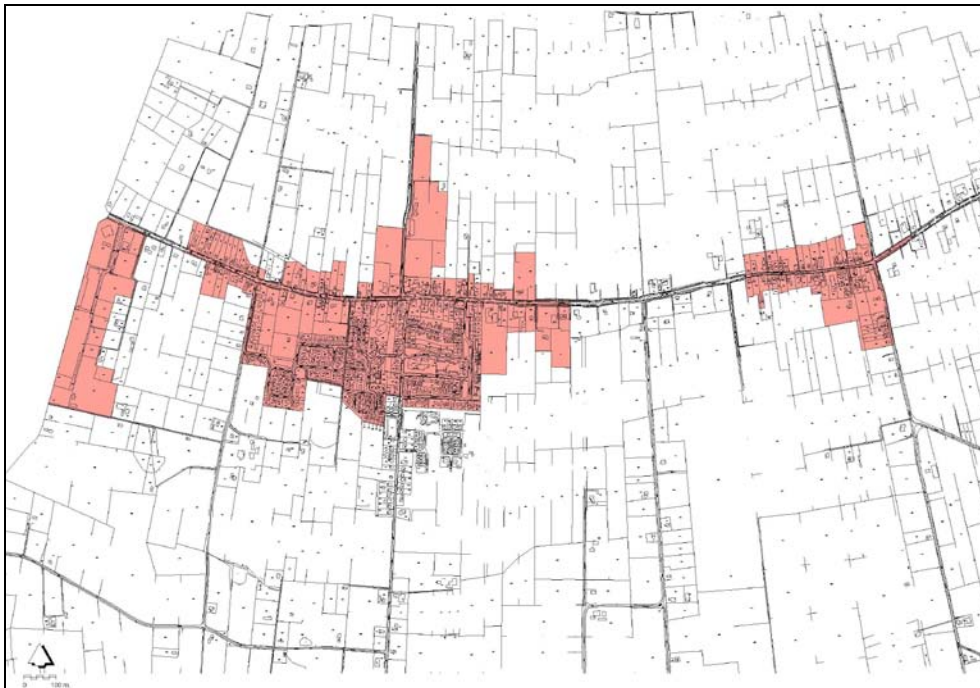
Per 1 juli 2008 is de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) in werking getreden. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Inhoudelijk is dit bestemmingsplan echter wel afgestemd op de bestemmingsplannen voor de kernen Oldekerk-Niekerk en Grootegast.

In de nu volgende hoofdstukken worden de diverse relevante aspecten toegelicht:

- hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie met ontwikkelingen en knelpunten daarin;
- hoofdstuk 3 geeft het actuele beleidskader aan, zowel van de hogere overheden als van de gemeente zelf;
- hoofdstuk 4 geeft de uitgangspunten voor het plangebied;
- hoofdstuk 5 plaatst het ruimtelijk beleid in relatie tot het omgevingsbeleid, waaronder het water- en milieubeleid;
- hoofdstuk 6 licht de bestemmingen toe en de mogelijkheden die deze geven;
- hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheidsaspecten.

## 2. HUIDIGE SITUATIE

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het dorp Opende, het buurtschap De Singel en het bedrijventerrein Lauwerskwartier. Het plangebied wordt begrensd door het landelijk gebied, met daarin voorkomende functies, in hoofdzaak de agrarische (zie figuur 1).



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Opende ligt binnen het streekdorpenlandschap van het Westerkwartier. De kenmerken hiervan zijn mede bepalend voor de planologische regeling.

De belangrijkste kenmerken zijn:

- een gesloten tot half-open landschapsbeeld op de zandruggen;
- een doorgaande, centrale weg over de zandrug, met af en toe een enigszins slingerend beloop. De lintdorpen van de gemeente Grootegast, waaronder Opende, zijn hierop ontstaan;
- een langgerekt patroon van lintbebouwing ter weerszijden van de doorgaande weg;
- afwisseling tussen individuele bebouwing (w.o. boerderijen), groepjes kleinere panden en open ruimten naar het achterliggende gebied;
- bebouwing vanouds op de 'kop' van de veldkavel gelegen;
- vooruitliggende rooilijn bij oriëntatie op de weg;
- een half-open landschapsbeeld aan weerszijden van de zandruggen, verdichtingen in de vorm van plaatselijk aanwezige wegbeplantingen, veelal in combinatie met bebouwing en erfbeplanting;
- een vanouds opstreckende verkaveling met veel houtsingels op de perceelscheidingen; de weg staat veelal haaks op de verkavelingsrichting;

- rond kruisingen zekere concentratie van bijzondere functies, soms uitgroeiend tot een komvormige uitbouw.

Het dorp heeft zich in de loop van de naoorlogse decennia met name aan de zuidzijde ontwikkeld in de vorm van enkele planmatige ontwikkelingen. Het betreft relatief kleinschalige buurten.

Aan de noordzijde is een directe overgang naar het landelijk gebied aanwezig gebleven.

Zodoende is in ruimtelijke zin het volgende onderscheid te maken (figuur 2):

- de noordzijde waar sprake is van een duidelijke relatie tussen het dorp en het half-open karakter van het streekdorpenlandschap;
- de zuidzijde waarin een drietal gebieden is te onderscheiden:
  - het centrale deel waar sprake is van met de lintbebouwing verweven planmatige ontwikkelingen;
  - het zuidwestelijke deel, waar sprake is van een verspreide ontwikkeling van enerzijds nieuwere bebouwing en anderzijds open graslandpercelen en oorspronkelijke lintbebouwing;
  - de uitlopers waarin sprake is van een duidelijke relatie met het landschap (vergelijkbaar met dat aan de noordzijde).



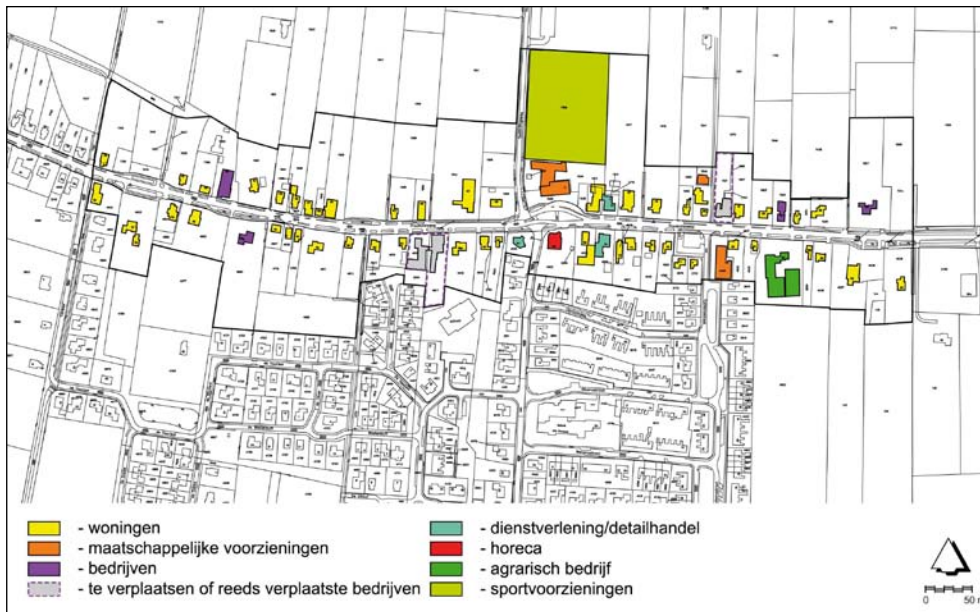
Figuur 2. Ruimtelijke structuur oorspronkelijke wegdorpbouw

In het plangebied zijn globaal de volgende gebieden te onderscheiden: oorspronkelijke lintbebouwing Opende, bestaande woongebieden Opende, buurtschap De Singel en bedrijventerrein Lauwerskwartier.

#### *Oorspronkelijke lintbebouwing*

De Provincialeweg is de oorspronkelijke ontginningsas waarlangs de bebouwing is ontstaan en de meeste centrumfuncties een plaats hebben gekregen. Er is sprake van een kenmerkende gevarieerde bebouwing.

Binnen het gebied is sprake van meerdere functies, waarbij de woonfunctie met meest voorkomt. De woonfunctie manifesteert zich in de vorm van overwegend vrijstaande woningen, in een aantal gevallen gecombineerd met een bedrijfsmatige activiteit of een beroep aan huis. Onderstaande figuur geeft de spreiding van functies aan.



Figuur 3. Functiekaart Opende centrum (bron Visie Opende centrum, 2006)

Naast de woonfunctie is er sprake van enkele overige functies:

- maatschappelijke voorzieningen in de vorm van het multifunctionele centrum De Veste (peuterspeelzaal, bibliotheek, ruimtes voor sociaal-culturele activiteiten, jeugdthek), sportaccommodaties, een kerk en voorts een oefenlokaliteit van de muziekvereniging Crescendo;
- bedrijvigheid in de vorm van een tweetal bouwbedrijven, een verhuurbedrijf en enige (hobbymatige) agrarische bedrijvigheid;
- enkele centrumvoorzieningen: een horecabedrijf, een warenhuis, een kapsalon, alsmede enige specifieke vormen van detailhandel in de vorm van meubels, kachels etc.. Meubelzaak Ytsma is verhuisd naar het bedrijventerrein Lauwerskwartier.

Was er tot voor een aantal jaren sprake van wonen in een combinatie met meerdere functies, het aantal winkels en bedrijven is de afgelopen jaren teruggelopen. Zo zijn er thans geen winkels meer in de dagelijkse levensmiddelen en is ook de dienstverlening (banken e.d.) afgenomen.

In Opende wordt zo'n ontwikkeling temeer door de nabije ligging van Surhuisterveen en de (iets verder weg gelegen) kern Grootegast veroorzaakt. Desalniettemin heeft Opende nog wel de beschikking over een aantal belangrijke maatschappelijke voorzieningen, zoals twee basisscholen, een multifunctioneel centrum en diverse sportvoorzieningen.



*Bestaande woongebieden Opende*

De bestaande woongebieden zijn planmatige uitbreidingen. Het woongebied ten oosten van de Drachtsterweg kenmerkt zich door veel rijtjeswoningen. Hier worden, gelet op de kwaliteit van de woningen, herstructureeringsmaatregelen voorzien. In het gebied ligt ook de basisschool OBS "Het Kompas". Op de locatie aan de Alkemastraat zal nieuw gebouwd worden waarbij ook de Protestants-Christelijke Daltonbasisschool "De Klister" gevestigd zal worden.

Deze is nu nog op De Hoge Kamp 8 aanwezig, in het woongebied ten westen van de Drachtsterweg. Dit gebied kent voornamelijk half vrijstaande en vrijstaande woningen.

*Buurtschap De Singel*

Het buurtschap De Singel kenmerkt zich door lintbebouwing langs de Provincialeweg met hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Daarnaast zijn er in het buurtschap een garagebedrijf, een aannemersbedrijf en twee winkels waarvan de één grasmaaiers verkoopt en de andere houten vloeren. Tenslotte is er de kerk van de Hervormde gemeente.

*Bedrijventerrein Lauwerskwartier*

Aan de westkant van het dorp ligt het bedrijventerrein Lauwerskwartier. Dit terrein is nog in ontwikkeling. De bedrijven die er reeds gevestigd zijn, zijn de meubelzaak Ytsma en Toretil - Inboedels en een bouwmarkt. Op de noordoostelijke hoek ligt Hotel en restaurant "de Piramide".

### 3. BELEIDSKADER

#### 3. 1. Algemeen

Het beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf dienen vertaald te worden in het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is het relevante beleid weergegeven.

#### 3. 2. Rijksbeleid

In april 2004 is de *Nota Ruimte* uitgebracht. De Minister wil daarin onder andere meer ruimte geven aan ontwikkelingen in het landelijk gebied. Er moet in elk geval ten behoeve van opvang van de “natuurlijke aanwas” gebouwd kunnen worden. De wijze waarop dat moet gebeuren dient door de provincies en de gemeenten te worden vormgegeven.

De *Nota Ruimte* is op 17 januari 2005 door de Tweede Kamer behandeld; aansluitend zijn in maart 2005 nog een aantal wijzigingsvoorstellen aan de orde geweest, waarna de Tweede Kamer op 17 mei 2005 met de Nota heeft ingestemd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. De bundeling van verstedelijking en economische activiteiten en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid zijn relevant voor Opende. Het beleid ten aanzien van bundeling heeft de provincie Groningen doorvertaald (zie paragraaf 3.3 *Provinciaal beleid*). Uit de Nota Ruimte zelf zijn geen concrete aanwijzingen af te leiden. Wel onderstreept de Minister haar beleid aangaande een verhoging van de nieuwbouwproductie en voortgang met de stedelijke vernieuwing.

Enkele delen van de gemeente, onder meer ten noorden van De Singel in dit plangebied, maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden);
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Bij de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) werken verschillende overheden als volgt samen:

- het Rijk heeft in 1995 in grote lijnen de grenzen van de EHS vastgesteld in het Structuurschema Groene Ruimte. Het Rijk financiert verder grotendeels de aankoop, de inrichting en het beheer van gebieden in de EHS;
- de provincies bepalen om welke gebieden het precies gaat. Deze gebieden worden meestal in het streekplan of het provinciaal omgevingsplan opgenomen. De provincies bepalen ook welke subsidies grondeigenaren kunnen krijgen voor natuurbeheer en –ontwikkeling;
- gemeenten leggen in bestemmingsplannen nauwkeurig vast wat wel en niet mag in een EHS-gebied. Bestemmingsplannen beschermen echter niet tegen vervuiling uit nabijgelegen gebieden. Daarvoor is milieubeleid nodig. Dit milieubeleid is een gezamenlijke inspanning van alle overheden, inclusief de waterschappen.

### 3. 3. Provinciaal beleid

#### *POP 1*

Op 14 december 2000 is het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP) "Koersen op Karakter" door provinciale staten vastgesteld. In dit plan zijn het Streekplan, het Waterhuishoudingsplan, het Milieubeleidsplan en het Mobiliteitsplan geïntegreerd.

#### *POP 2*

Op 5 juli 2006 is door Provinciale Staten van Groningen het POP-2 vastgesteld, een partiële herziening van het eerdere omgevingsplan, een beperkte herziening voor aspecten die in dit plangebied geen wezenlijke rol spelen.

In hoofdlijnen wordt het beleid voor de lange termijn geschetst, daarnaast wordt per thema het beleid tot 2010 meer concreet aangegeven. In relatie tot dit plan is vooral het beleid aangaande bedrijvigheid, de kernen en het landelijk wonen van belang.

Buiten de kernzones <sup>1)</sup> wordt evenzeer bundeling van bedrijvigheid bevordert. Het overal laten ontstaan van kleine bedrijventerreinen is niet in het belang van het vestigingsklimaat en de kwaliteit van het landschap.

Gedeputeerde Staten willen nieuwe plannen voor lokale bedrijven concentreren in plaatsen met een regionale functie op het terrein van verzorging, voorzieningen en werkgelegenheid. Deze zijn in het algemeen landschappelijk minder kwetsbaar en goed ontsloten voor verkeer. Met de gemeenten in de regio West Groningen zijn nadere afspraken gemaakt over de invulling van de lokale bedrijventerreinen wat betreft milieucategorie, maximale kavelgrootte en de herkomst van bedrijven. Voor Opende heeft dit onder meer geleid tot ontwikkeling (binnen randvoorwaarden) van de bedrijfslocatie Lauwerskwartier.

In het provinciale spreidingsbeleid ligt het accent op de stedelijke centra met een restrictief nieuwbouwbeleid op het platteland. Daar dient woningbouw met name in de centrumdorpen en aanvullend in de complete dorpen te worden opgevangen. In de gemeente Grootegast is Grootegast een centrumdorp dat binnen de gemeente benoemd is als A-kern en zijn Oldekerk – Niekerk en Opende complete dorpen, die binnen de gemeente benoemd zijn als B-kernen.

Vanwege het streven naar concentratie is de provincie terughoudend met het toestaan van het bouwen van nieuwe woningen in kleinere dorpen (in de gemeente benoemd als C-kernen). Woningbouw is daar alleen wenselijk wanneer daarmee de beeldkwaliteit wordt versterkt, zoals door het opvullen van open ruimten in de bestaande bebouwing.

Herstructurering van de bestaande woningvoorraad acht het POP ook in de dorpen en op kleinere schaal dan in de steden een belangrijk aandachtspunt.

In het POP worden verder regioperspectieven geschetst. Het beleid aangaande het wonen in het Westerkwartier wordt onder meer geënt op:

- opstellen van een gezamenlijk woonbeleidsplan, waarbij vooral ook aandacht wordt gegeven aan extra mogelijkheden voor moderne vormen van ouderenhuisvesting en de locatiekeuze daarvan ten opzichte van de voorzieningen;
- versterking van een netwerk van zorginstellingen met een gedifferentieerd zorgaanbod en stimuleren van lokaal sociaal beleid;
- stimuleren en versterken van het culturele leven in de regio om zowel de cultuurparticipatie te bevorderen, als om de cultuurtoeristische functie van het gebied te versterken.

Voorts wordt in het regioperspectief gewezen op de bijzondere landschapswaarde en de ontwikkeling van de voor de regio karakteristieke vormen van wonen (buurtschapswonen).

<sup>1)</sup> Leek-Groningen-Assen-Hoogezand-Veendam-Winschoten langs de A7, de A28 en N33 én bij de haventerreinen van Delfzijl en de Eemshaven. Ook het bedrijvenpark Zuid-Groningen bij Ter Apelkanaal wordt als een kernzone beschouwd.

### *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013*

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* definitief vastgesteld. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is goedkeuring door de provincie vervallen. Bij het nieuwe Provinciaal Omgevingsplan Groningen maken Provinciale Staten de spelregels vooraf duidelijk, namelijk via de omgevingsverordening. Dit is een nieuw instrument. In de verordening is nu aangegeven waar gemeenten in bestemmingsplannen rekening mee moeten houden.

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 is grotendeels een voortzetting van het bestaand beleid.

Het Provinciaal Omgevingsplan Groningen merkt op dat de regio Groningen-Assen en het Westerkwartier een bevolkingsgroei kennen in relatie tot een sterke economische ontwikkeling. Concentratie van wonen blijft een belangrijk uitgangspunt.

In het Westerkwartier, voor zover buiten het regiovisiegebied gelegen, (dat is: inclusief de gemeenten Grootegast en Marum) kan worden gebouwd voor de lokale behoefte in de centrumdorpen en de complete dorpen. Voor de gemeente Grootegast zijn dat Grootegast, Oldekerk-Niekerk en Opende.

De provincie pleit voor een versnelling van de woningproductie in deze delen van de provincie (waaronder het Westerkwartier).

Grootegast (en ook de gemeente Marum) zijn, net als de gemeenten Leek en Zuidhorn die deel uitmaken van de regio Groningen-Assen, gelegen in een gebied waar de bevolking en het aantal huishoudens volgens de prognoses nog zullen groeien. Dit zal minder sterk gebeuren dan in de regio Groningen-Assen. Net als met de gemeenten in de regio Groningen-Assen, willen Gedeputeerde Staten met Marum en Grootegast afspraken over nieuwbouw- en sloopopgave op basis van de woningbehoefte. Dit worden afzonderlijke afspraken met beide gemeenten.

Ook hecht de provincie aan voortgang van de transformatie en herstructurering.

Bedrijvigheid buiten economische kernzones (Marum en Grootegast vallen daarbuiten) wordt alleen toegestaan op lokale bedrijventerreinen bij grotere plaatsen.

Ook in het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 wordt lokale bedrijvigheid gebundeld. Er is aan toegevoegd dat in bebouwingskernen en -linten beperkte uitbreiding van bedrijvigheid mogelijk is, mits dit ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar is en qua aard, schaal en beeldkwaliteit past in de omgeving.

Het Provinciaal Omgevingsplan Groningen hecht aan het behoud van het eigen karakter en wil dat concretiseren door het benoemen van een aantal kernkarakteristieken per gebied. Het Zuidelijk Westerkwartier is het gebied waar de gemeenten Leek, Marum, Grootegast en Zuidhorn (gedeeltelijk) onder vallen.

Te beschermen kernkarakteristieken zijn de besloten houtsingelstructuur in het wegdorpenlandschap met houtsingels (het centrale en noordelijke deel van Marum en de gemeente Grootegast). Deze karakteristieken vinden we vooral in het buitengebied, maar ze lopen daarnaast ook door op het overgangsbied van buitengebied naar de kernen (waaronder Opende).

#### *Nota Bouwen en Wonen 2005-2008*

Gelet op de inwerkingtreding van de nieuwe Wro (1 juli 2008) heeft het provinciaal bestuur er voor gekozen (6 februari 2008) geen nieuwe, aparte *Nota Bouwen en Wonen* op te stellen, maar deze integraal onderdeel van het Provinciaal Omgevingsplan Groningen te laten zijn. Dit ook vanwege de inhoudelijke verwevenheid van het wonen met beleidsterreinen als welzijn en zorg, leefbaarheid en voorzieningen, alsmede duurzaamheid.

### **3. 4. Gemeentelijk beleid**

#### *Woonplan*

Het regionaal beleid aangaande het wonen is enkele jaren geleden opgenomen in het *Woonplan Westerkwartier (2001)*. Ter uitwerking stelt de gemeente zelf periodiek een woningbouwprogramma vast.

In het Woonplan wordt ingegaan op het woningbouwprogramma voor de periode 2002 t/m 2006 (later verlengd tot en met 2008), het spreidingsbeleid en de periodes van uitvoering van de verschillende projecten. Per kern is een overzicht van mogelijke bouwlocaties weergegeven. Voor wat betreft de planmatige nieuwbouwlocatie is in het Woonplan de zuidzijde van Opende (de locatie Drachtsterweg) aangegeven. Deze is nu in uitvoering. Zoals eerder gezegd valt deze niet binnen dit bestemmingsplan, maar kent deze een aparte planologische regeling. Daarnaast is de locatie Centrumweg-Alkemastraat-Bensmastraat in het Woonplan aangegeven voor vernieuwingsmaatregelen, te ontwikkelen in samenspraak met woningbouwcorporatie Wold & Waard. Dit blijft een aandachtsgebied, want hier zijn momenteel nog geen concrete maatregelen voor.

In relatie tot het contingentsbeleid geeft de *Nota Bouwen en Wonen 2005-2008* voor de gemeente Grootegast aan:

Periode	2002 t/m 2006/2008			2009 t/m 2014
	Uitbreidingsruimte	Vervangende Nieuwbouw	Nieuwbouw totaal	Uitbreidingsruimte
Grootegast	299	33	332	205

Het woonplan is aangevuld met de kwaliteitsaspecten duurzaam bouwen, leefbaarheid, wonen en zorg en ruimtelijke kwaliteit.

#### *Woningmarktonderzoek Westerkwartier (2007)*

In 2007 is door Arcadis een woningmarktonderzoek voor het Westerkwartier (gemeenten Leek, Marum, Grootegast en Zuidhorn) uitgevoerd. Dit onderzoek wordt gebruikt voor de onderbouwing van het gemeentelijk woonbeleid.

Uit het onderzoek blijkt dat het inwonertal van de gemeente Grootegast in de periode 2002-2006 in geringe mate is afgenomen met 1%. De gemeente telt in 2007 circa 12.150 inwoners. Op 1-1-2008 was dit aantal overigens iets toegenomen en wel tot 12.201 inwoners. Opende telde op die datum 2.427 inwoners.

Het Westerkwartier voldoet aan de kenmerken van een suburbane/landelijke regio in de buurt van een grote stad. Voor alle gemeenten in het Westerkwartier geldt dat de woningbezetting (gemiddeld 2,6) veel hoger is dan gemiddeld in de provincie Groningen en Nederland (2,3).

Voor de periode 2007-2011 bestaat de woningbehoefte uit twee componenten;

- de woningbehoefte die ontstaat als gevolg van lokale doorstroming (binnen kernen) en interlokale doorstroming (tussen kernen), woningvraag van starters en woningaanbod van uittrekders binnen het Westerkwartier;
- migratiebehoefte die ontstaat als gevolg van migratie-effecten met gemeenten buiten de regio.

Woningbehoefte-raming is een van de bouwstenen om te komen tot een nieuwbouwprogramma. De wensvraag wordt bepaald door:

- de mate waarin de wensvraag in de bestaande voorraad kan worden opgevangen;
- de woningbouwlocaties die beschikbaar zijn en de mate waarin deze aansluiten op de woonmilieuvoorkeuren van de woningzoekenden. (m.n. ouderen hebben sterk locatiegebonden woonvoorkeuren);
- de grondexploitatie.

De trendmatige migratie geeft inzicht in de migratie-effecten bij ongewijzigde vestiging- en vertrekstromen ten opzichte van de afgelopen vijf jaar. Uitgaande van de trendmatige migratie verwacht het woningmarktonderzoek een behoefte voor de gemeente Grootegast van 370 woningen, 75 woningen per jaar. De beleidsmatig geambieerde taakstelling vanuit de Regiovisie is voor de gemeente Grootegast gelijk aan de trendmatige migratie.

#### *Notitie invullocaties 2004*

In 2004 is naar aanleiding van enkele concrete probleemsituaties een visie voor een aantal invullocaties in Opende opgesteld. In de Visie Opende Centrum die hieronder is beschreven, zijn een aantal uitgewerkt.

#### *Visie Opende Centrum (2007)*

Een aantal actuele ontwikkelingen in het centrum van Opende is aanleiding geweest voor het opstellen van de *Visie Opende Centrum*. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 september 2007. In de visie is het algemeen ruimtelijk beleid vastgelegd.

Tevens zijn de volgende locaties uitgewerkt: Café c.a., sportaccommodatie, Provincialeweg 67, Ytsma, Provincialeweg 101 en Verbindingsweg-evenemententerrein.

Op de locaties Café c.a., Provincialeweg 67 en Ytsma werd gedacht aan woningbouw. Dit is overigens voorlopig niet meer aan de orde voor de locatie Café c.a., omdat het café weer in gebruik is.

Niet al deze woningbouwmogelijkheden zijn volledig voorzien in het huidige woningbouwprogramma (zie hierboven).

Deze zijn daarom pas op langere termijn realiseerbaar, dan wel nadat daartoe nadere afspraken met de provincie zijn gemaakt. Deze kunnen onder meer betrekking hebben op het specifieke karakter van woningbouwprojecten.

#### *Bestuursafspraken woningbouwprogramma*

Als vervolg op de *Nota Bouwen en Wonen* is tussen gemeente en provincie een bestuursovereenkomst afgesloten met betrekking tot het te voeren woningbouwprogramma (mei 2006). Het programma geeft voor de verschillende periodes (2002 t/m 2008; 2009-2014) de bouwopgaven aan.

Voor Opende gaat het om:

- de woningbouw op de locatie Drachtsterweg;
- de woningbouw binnen het centrum op enkele specifiek aangegeven locaties (zie hierboven Visie Opende Centrum).

Aanvullende afspraken naar aanleiding van een aantal actuele ontwikkelingen zijn op 15 oktober 2007 gemaakt. Daarop volgend heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 23 oktober 2007 één en ander bekrachtigd. In dit besluit heeft de raad ervoor gekozen om de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase van het bestemmingsplan Caspar de Roblespark vooralsnog niet uit te geven; dit tot het verschijnen van de eerstvolgende Nota Bouwen en Wonen van de provincie Groningen en behoudens een restcapaciteit van 19 woningen voor de 2<sup>e</sup> fase. Daartegenover kan de 3<sup>e</sup> fase van het plan Drachtsterweg te Opende worden uitgevoerd (en daarnaast het bestemmingsplan Kroonsfeld te Oldekerk en het centrumplan in Grootegast).

Inmiddels is de bestuursovereenkomst woningbouw komen te vervallen. Op basis van de gemeentelijk woonvisie is overeengekomen dat de gemeente 45 woningen per jaar mag bouwen voor de periode 2009-2018. Het totaal aantal woningen mag deze nieuwbouwruiimte van 45 woningen per jaar die met de provincie overeengekomen is, niet overschrijden.

#### *Bedrijvigheid*

De gemeente sluit wat betreft het beleid ten aanzien van bedrijvigheid aan bij het beleid van de provincie om bedrijvigheid te concentreren in plaatsen met een regionale functie op het terrein van verzorging, voorzieningen en werkgelegenheid. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Lauwerskwartier past hierin. Er zijn voorlopig geen nieuwe bedrijventerreinen voorzien.

Ten aanzien van de leefbaarheid is kleinschalige bedrijvigheid van belang. Er zijn daarom mogelijkheden voor beroep en werk aan huis.

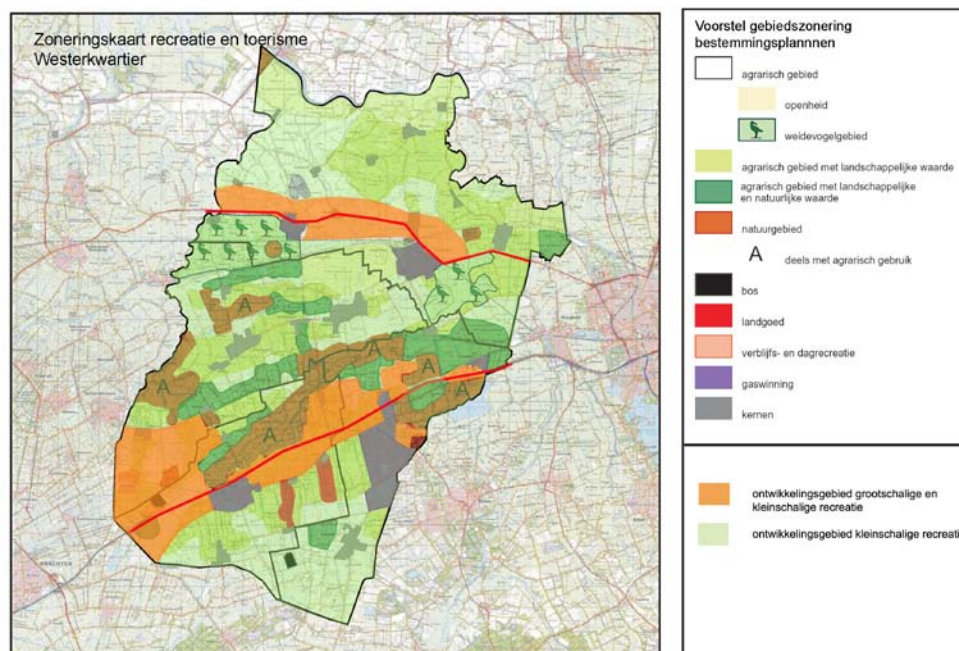
#### *Recreatie en toerisme*

Ten aanzien van het beleid voor recreatie en toerisme is het *Beleidskader recreatie en toerisme Westerkwartier* opgesteld samen met de gemeenten Leek, Marum en Zuidhorn. Gezien de ambities en potenties van het gebied wordt er ingezet op het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatie en toerisme.



De diversiteit in het landschap is de kernkwaliteit van het gebied. Als randvoorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze moeten passen binnen de kwaliteiten van het landschap. Voor het gebied is het belangrijk een positief imago te creëren voor bepaalde vormen van recreatie en toerisme. Passend is in te zetten op plattelandstoerisme en cultuurtoerisme.

Gekozen wordt in te zetten op de ontwikkeling van de recreatieve-toeristische voorzieningen. Belangrijk daarbij is voldoende mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen te bieden. Een kader hierbij is de Zoneringskaart recreatie en toerisme, waarop een tweedeling staat aangegeven. Hier worden ontwikkelingsgebieden voor grootschalige én kleinschalige recreatie aangegeven en ontwikkelingsgebieden waar alleen kleinschalige recreatie mogelijk is. De kaart is hieronder weergegeven.



Figuur 4. Zoneringskaart recreatie en toerisme Westerkwartier

#### Vrijkomende agrarische bebouwing

De gemeenten in het Westerkwartier willen stimuleren dat bebouwing die vrijkomt doordat een agrariër stopt met zijn bedrijf, een passende en creatieve herbestemming krijgt. In de beleidsnota *Vrijkomende Agrarische bebouwing* zijn voorwaarden opgenomen over onder andere de toegestane vormen van hergebruik, vervangende nieuwbouw en bouwhoogtes. De hiervoor ontwikkelde beleidsnotitie is in de stuurgroep behandeld en akkoord bevonden door de provincie Groningen. De provincie Groningen heeft aangegeven dat functieveranderingen die voldoen aan de in de beleidsnota vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing opgenomen voorwaarden met een vrijstelling op grond van artikel 19.2 kunnen worden gerealiseerd. Het betrof hier een vrijstellingsregeling op grond van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Hoewel inhoudelijk het beleid uit de nota *Vrijkomende Agrarische bebouwing* actueel blijft, vindt de planologische vertaling nu met name in het kader van bestemmingsplanherzieningen plaats. In dit verband kan tevens gewezen worden op een nieuw bestemmingsplan Buitengebied dat inmiddels in procedure is gebracht.

#### *Toekomstvisie Paardenhouderijen*

De gemeente heeft een *Toekomstvisie Paardenhouderijen* opgesteld. Deze visie geeft een voorzet naar de mogelijkheden voor het creëren van een nieuwe economische drager voor het buitengebied in het Westerkwartier waarbij de landschappelijke waarden en de paardensector, waar het gebied haar status aan ontleent, de inzet is.

De reden voor deze visie is tweeledig. Aan de ene kant neemt het aantal rundveehouderijen sinds 1980 af. De vrijkomende grond in het Westerkwartier wordt onvoldoende hergebruikt voor de schaalvergroting. Dit betekent dat steeds meer grond in het Westerkwartier haar agrarische functie verliest en een waarde vermindering tot gevolg heeft door een overschot aan beschikbare grond. Een deel van het oppervlak is inmiddels in gebruik voor het realiseren van de ecologische hoofdstructuur en voor het houden van paarden door de nieuwe bewoners van het buitengebied. Door het wegvalLEN van subsidies dreigt het onderhoud van het landschap en de EHS gebieden echter onbetaalbaar te worden. De noodzaak om een economische drager te vinden om dergelijke gebieden en gronden te onderhouden neemt toe.

Aan de andere kant groeit het aantal hobbyisten uit tot volwaardige paardenhouderijen en het aantal nieuwe bedrijfsmatige paardenhouderijen stijgt. Het Westerkwartier wordt een uitgesproken paarden regio. Gezien de verwachte ontwikkelingen in de komende jaren in de paardensector, verwachten verschillende organisaties dat de omzet in de paardensector verder zal stijgen. De verwachting is dat daarmee het aantal paardenhouderijen eveneens stijgt.

Het beleid is met name van toepassing op het buitengebied. Voor de dorpen is van belang dat het houden van paarden in de dorpen wordt beperkt om de overlast naar derden te verminderen. Op het eigen erf, binnen het bouwblok mogen activiteiten ten behoeve van de ruitersport worden ontplooid. Aan het creëren van paardenbakken en andere faciliteiten buiten het bouwblok wordt geen medewerking verleend. In die situaties waar sprake is van schadelijkheid voor de volksgezondheid kan het college op grond van de APV gebieden aanwijzen waar geen paarden of andere dieren mogen worden gehouden.

#### *Duurzaam Veilig Zuidelijk Westerkwartier*

Het voorbeeldproject 'Landelijk Gebied Zuidelijk Westerkwartier Duurzaam Veilig' is in 1998 gestart in het kader van het Startprogramma Duurzaam Veilig. Volgens de principes van Duurzaam Veilig dient er een duidelijk onderscheid te komen tussen de verkeersruimten en de verblijfsgebieden.

In het Startprogramma is aangegeven dat in navolging van de succesvolle verblijfsgebieden binnen de bebouwde kom (de 30 km gebieden) ook gestart zou gaan worden met de inrichting van verblijfsgebieden buiten de bebouwde kom (de 60 km gebieden). Omdat over het inrichten van verblijfsgebieden buiten de bebouwde kom nog weinig ervaring was opgedaan, bestond er zowel bij de lokale als regionale overheid behoefte aan een aantal proefprojecten.

Dat heeft ertoe geleid dat het ministerie van Verkeer en Waterstaat, het Regionaal Orgaan Verkeersveiligheid Groningen (ROG) en de gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn geld ter beschikking hebben gesteld om in het Zuidelijk Westerkwartier een voorbeeldproject te starten.

#### *Koers Verlegd*

Niet in de laatste plaats wordt in dit overzicht van beleidsstukken verwezen naar het 'Kompas op 2015'. Daarin geeft de gemeente ter aansluiting op de eerdere nota 'De Koers verlegd' (2002) aan hoe wordt omgegaan met de toekomst.

Beschreven wordt hoe de gemeente haar beleidskeuze om van agrarische gemeente te groeien naar een woon- en recreatiegemeente wil invullen. De nota beschrijft de keuze van het college dat door autonome processen de gemeente zich omvormt van een agrarische gemeente naar een woon- en recreatiegemeente. De landschappelijke kwaliteit herbergt veel mogelijkheden voor een prettig woon- en leefklimaat. Deze visie biedt kansen voor de recreatie sector om zich verder te manifesteren.

## 4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

### 4. 1. De gewenste ruimtelijke structuur

Wat betreft het bestaande dorpsgebied legt de gemeente met dit bestemmingsplan het accent op behoud en kwaliteitsverbetering binnen de kenmerkende ruimtelijke structuur van het dorp. Met name in de oorspronkelijke delen zijn de kenmerken van Opende als wegdorp nog goed herkenbaar, zoals die eerder in hoofdstuk 2 zijn weergegeven. Hieronder wordt daar specifiek op ingegaan. Daarnaast is de afwisseling tussen bebouwing en groene ruimten (agrarische gronden, sportvelden, etcetera) nog goed zichtbaar. Met betrekking tot deze ruimtelijke kenmerken wordt behoud nagestreefd.

Ook al is de oorspronkelijke bebouwingsstructuur als zodanig kenmerkend, individuele panden van monumentale waarde komen niet voor. Ook komen er geen beschermde dorpsgezichten voor.

#### *Wegdorpbouw*

De kenmerkende wegdorpbouw binnen het coulissenlandschap, zowel in het POP als in het gemeentelijk beleid aangegeven, verdient bescherming. Datzelfde geldt voor de overgangen tussen dorp en landschap.

Uitgangspunten zijn dan ook:

- behoud van het kenmerkende patroon van lintbebouwing;
- overheersende kavelrichting, haaks op de weg, handhaven;
- verduidelijken doorgaande verkeersstructuur in het centrum van het dorp;
- nieuwe invullingen zoveel mogelijk laten aansluiten bij het kenmerkende bebouwingspatroon van wegdorpbouw.

Er is onderscheid in het noordelijke en zuidelijke lint. Achter het zuidelijke lint liggen de planmatig ontwikkelde woongebieden. Het noordelijke lint daarentegen grenst direct aan het landschap. Van belang zijn de doorkijkjes naar buiten, de begrenzing van kavels met boombeplanting en heggen, de situering van bebouwing op de kavels en het zicht op de bebouwing vanuit het landschap. Daarbij is het belangrijk dat er in de linten geen nivelering moet optreden. Het hoofdlint, gevormd door de bebouwing langs de doorgaande weg, is het belangrijkste, de daarop aansluitende linten zijn daaraan secundair.

De kaart met de ruimtelijk-functionele structuur voor Opende in hoofdlijnen is opgenomen in bijlage 1.

## 4. 2. Wonen

### 4.2.1. Algemeen

Zoals gezegd in paragraaf 3.4 "Gemeentelijk beleid" is als vervolg op de *Nota Bouwen en Wonen* tussen gemeente en provincie een bestuursovereenkomst afgesloten met betrekking tot het te voeren woningbouwprogramma (mei 2006, aanvullende afspraken najaar 2007). Deze afspraken gelden voor de nieuwbouwmogelijkheden in Opende.

### 4.2.2. Bestaande bebouwing

In de bestaande woonbuurten staat behoud van de woonfunctie en van de huidige kwaliteit van het wonen voorop. Het plan biedt ruimte voor kwaliteitsverbetering en aanpassing van woningen aan de eisen van de tijd. Daarmee wordt ruimte geboden om in te spelen op veranderende behoeft patronen, getoetst aan het algemeen belang. Dat betekent dat een zekere uitbreiding van woningen mogelijk is, mits passend in het bebouwingspatroon en mits de bewoningssituatie dat toelaat.

Voor de woningen aan de Centrumweg-Alkemastraat-Bensmastraat worden in het *Woonplan* herstructureringsmaatregelen voorzien. Het gaat hier om een onderzoek naar mogelijkheden voor buurtvernieuwing. Deze zijn echter nog niet zodanig concreet dat hier in dit bestemmingsplan al op ingespeeld kan worden.

### 4.2.3. Inbreidingslocaties

In deze paragraaf worden de inbreidingslocaties die genoemd zijn in paragraaf 3.4, toegelicht.

De stedenbouwkundige visie zoals neergelegd in de *Visie Opende Centrum* blijft actueel. Het beschikbare contingent maakt realisatie niet eerder dan op termijn mogelijk. Dat leidt tot een bestemmingsplanregeling waarbij voorschijnlijk eerst de aanwezige situatie wordt bestemd, met daar echter aan toegevoegd een wijzigingsmogelijkheid naar de gewenste situatie in de lijn van de *Visie Opende centrum*. Een uitzondering hierop is de locatie café c.a.. Hier is alleen de huidige situatie bestemd en geen wijzigingsmogelijkheid toegevoegd. Hieronder worden ze toegelicht.

#### Locatie café c.a. (Provincialeweg 66)

Het pand op de Provincialeweg 66 is in gebruik als café. Ten tijde van het opstellen van de *Visie Opende centrum* was het café niet meer in gebruik. Daarom is destijds woningbouw als optie aangegeven op deze plek.

#### *- uitgangspunten Visie Opende centrum*

In deze visie zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd voor eventuele woningbouw op deze locatie:

- roolijnen afstemmen op het primaire lint (Provincialeweg) en secundair op het bebouwingspatroon van de Drachtsterweg;

- een zekere verdichting is aanvaardbaar, mits met toepassing van een geleding in de bouwmassa, zodat de ter plaatse heersende korrelmaat herkenbaar blijft;
- maximale hoogte is twee bouwlagen plus kap of kapverdieping. Voor de woning aan de Drachtsterweg nabij de Centrumweg wordt dit beperkt tot één bouwlaag met kap gezien de ligging ten opzichte van de bestaande woningen aan de Centrumweg. De mogelijkheden kunnen worden onderzocht of dit te combineren is met een verbeterde erfafscheiding met de bestaande woningen.

Gelet op het beschikbare oppervlak langs de Provincialeweg kunnen op deze locatie tien tot maximaal 15 eenheden een plaats worden geboden. Ook een grondgebonden invulling (3 à 4 eenheden) is binnen dezelfde stedenbouwkundige randvoorwaarden goed mogelijk. In onderstaande figuur is de stedenbouwkundige schets weergegeven.



Figuur 5. Stedenbouwkundige schets Locatie café c.a.

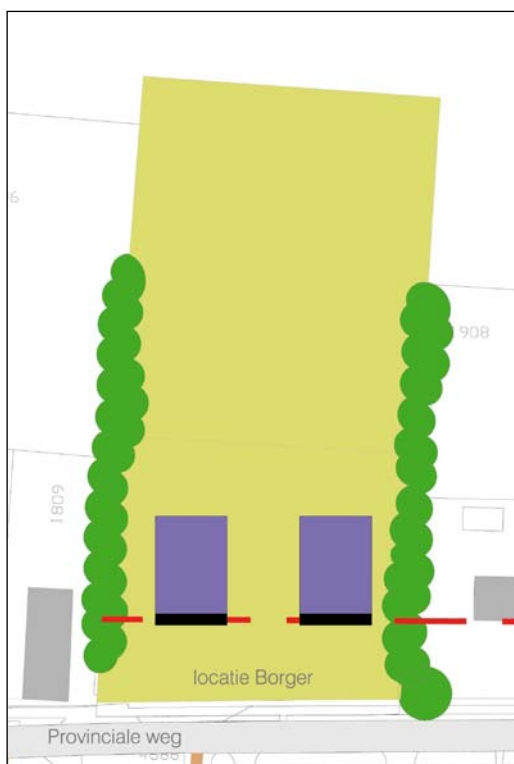
#### - uitwerking bestemmingsplan

Het bovenstaande beleid uit de Visie Centrum Opende is als volgt uitgewerkt in dit bestemmingsplan. Aangezien het pand weer in gebruik is als café, is het perceel bestemd als "Horeca". Er is geen wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgelegd, omdat woningbouw in eerste instantie niet meer aan de orde is.

### Locatie Provincialeweg 67

#### *- uitgangspunten Visie Opende centrum*

Het agrarische bedrijf is reeds een aantal jaren niet meer in gebruik. Aan de wegzijde is een oorspronkelijke bedrijfswoning aanwezig, verbonden met een voormalige bedrijfsgebouw. Achter (= noordelijk van) dit complex staan nog twee stallen van het voormalig agrarisch bedrijf. Het plan is om de oorspronkelijke bebouwing te slopen en woningbouw te realiseren die past in de stedenbouwkundige lintstructuur. Verschillende mogelijkheden zijn op hun haalbaarheid onderzocht. Er is nog geen overeengekomen plan dat al daadwerkelijk in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die basis geeft voor de voorgenomen invulling. In de woningbouwafspraken is voorshands een reservering gedaan. In onderstaande figuur is een mogelijke stedenbouwkundige invulling weergegeven.



Figuur 6. Stedenbouwkundige schets locatie Provincialeweg 67

*- uitwerking bestemmingsplan*

Net als bij de vorige locatie is voorshands het bestaande boerderijpand bestemd met een wijzigingsbevoegdheid naar "Wonen" waarbij nog ruimte wordt geboden voor verschillende mogelijkheden, met in acht name van de stedenbouwkundige criteria.

Locatie Ytsma (Provincialeweg 56-58)

*- uitgangspunten Visie Opende centrum*

Het betreft hier een locatie waar enige tijd een meubelhandel gevestigd is geweest. Deze is verhuisd naar het bedrijventerrein Lauwerskwartier. Op particulier initiatief (projectontwikkelaar) zijn plannen in onderzoek voor een herinvulling voor een woonfunctie. In de centrumvisie was aangegeven dat nagegaan zou worden of een kleinschalige invulling met de huisvesting van bijzondere doelgroepen tot een realiseerbaar plan kan leiden: mensen met een handicap die een of andere vorm van begeleid wonen behoeven. Dit is niet meer aan de orde.

In de *Visie Opende Centrum* zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd:

- bouwen in de rooilijnen;
- meerzijdige oriëntatie, met belangrijkste richting op de doorgaande weg;
- korrelmaat afstemmen op omgeving;
- hoofdvorm: een tot twee bouwlagen;
- goede ontsluiting, met tevens een langzaamverkeersverbinding naar het perceel Hoge Kamp 8;
- parkeren op eigen terrein.

In onderstaand figuur is een uitwerking op kaart gegeven, met bouwvlakjes en een (schematische) terreininrichting. Getekend is een model met een viertal bouwmassa's in een bij het dorp passende omvang, die met elkaar verbonden kunnen zijn door gemeenschappelijke ruimten. Essentieel is dat een dergelijk complex zodanig wordt vormgegeven dat niet één groot gebouw ontstaat, maar dat het geheel zich nadrukkelijk laat lezen als een mooie compositie van kleinere eenheden.

*- uitwerking bestemmingsplan*

De ontwikkeling is nog niet zodanig concreet dat het de bestemming "Wonen" kan krijgen in plaats van "Detailhandel". Tevens is de locatie niet voorzien in het woningbouwprogramma, tenzij het als een bijzonder woonproject kan worden ontwikkeld. Er is wel een wijzigingsbevoegdheid van "Detailhandel" naar "Wonen" opgelegd, waarmee is aangegeven dat dit als een gewenste ontwikkeling wordt gezien.





Figuur 7. Stedenbouwkundige schets Locatie Ytsma

#### 4. 3. Bedrijvigheid

##### 4.3.1. Algemeen

Wat betreft de bedrijvigheid is er enerzijds sprake van een bedrijventerrein langs de Scheiding, het Lauwerskwartier en anderzijds van een aantal verspreid voorkomende bedrijfslocaties, met accent langs de doorgaande Provincialeweg. Het beleid is er met dit bestemmingsplan op gericht deze bedrijven in beginsel te handhaven. Dit gelet op hun economische betekenis en de bijdrage ervan aan de functiemenging in de dorpskom. Alleen voor zover er op de huidige locatie overwegende ruimte- of milieuproblemen zijn, zou verplaatsing aan de orde kunnen komen.

Omdat het in de huidige situatie met uitzondering van enkele wat grotere bedrijven vooral om relatief kleinschalige bedrijvigheid gaat, ligt het accent op een zo goed mogelijke ruimtelijke en milieuhygiënische inpassing. Ruimtelijk door de bestemming en de bebouwingsbepalingen, milieuhygiënisch door een combinatie van het bestemmingsplan en de *Wet Milieubeheer*.

In het bestemmingsplan is de aard van de toelaatbare bedrijvigheid beperkt tot de bedrijven die binnen de woonomgeving aanvaardbaar zijn. Dit zijn bedrijven die in de milieucategorieën 1 en 2 vallen. Bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn waar zij voorkomen binnen de bestaande woonbebouwing, specifiek bestemd.

Op grond van de Wet Milieubeheer kunnen via de milieuvergunning waar nodig specifieke voorwaarden worden gesteld.

#### 4.3.2. Bedrijventerrein Lauwerskwartier

De uitgangspunten voor het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Lauwerskwartier zijn kleinschaligheid en landschappelijke inpassing en uitbuiting van een aantrekkelijke zichtzone.

Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven met een lokale functie en detailhandel met uitzondering van supermarkten, alsmede voor de hervestiging van in de gemeente, of nabij het bedrijventerrein gelegen bedrijven die op hun huidige locatie als een planologisch knelpunt worden ervaren. Onder lokale bedrijven worden verstaan bedrijven die voor hun functioneren afhankelijk zijn van de binding met de gemeente of die binnen de gemeente een aantoonbare functie hebben. In verband met een aantal woningen rondom het bedrijventerrein is niet elk bedrijf toelaatbaar op elk deel van het bedrijventerrein. Het is afhankelijk van de milieucategorie van het bedrijf. Daarbij is het bedrijventerrein bestemd voor kleinschalige en middel-schalige bedrijvigheid uit de milieucategorieën 1 t/m 3.

Op het bedrijventerrein mogen zich meerdere bouwmarkten vestigen.

Verder is er vanuit ruimtelijk oogpunt een zone aangewezen, waar extra eisen aan de hoofdvorm van de gebouwen worden gesteld. Het betreft het deel van het bedrijventerrein dat is gelegen aan de Scheiding en dat met het oog op die ligging als een zichtlocatie kan worden aangemerkt.

In het Beeldkwaliteitsplan 'Lauwerskwartier Opende Groningen' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 februari 2007, zijn de regels en afspraken hieromtrent opgenomen. De afstand tussen de weg de Scheiding en de bebouwing is van belang voor de beleving. Hoe groter deze afstand in relatie tot een eigen en zelfstandige positie hoe groter de waardering. Tussen de weg de Scheiding en het bedrijventerrein is daarom een groenstrook bestemd. In het Beeldkwaliteitsplan zijn daarnaast de volgende regels opgenomen:

- de bouwgrens van de voorgevel is 15 meter vanaf de erfgrans;
- parkeergelegenheid is niet zichtbaar vanaf de Scheiding.

Het Beeldkwaliteitsplan is niet van toepassing op de bebouwing van meubelfirma Ytsma, omdat deze al gerealiseerd was voordat het plan was vastgesteld.

Verder zijn in het Beeldkwaliteitsplan voor het gehele terrein afspraken en regels opgenomen ten aanzien van de plaatsing van bebouwing, de grootte en de hoogte, de richting van de belangrijkste lijnen (goot- en noklijnen), vormafspraken (dakvormen, gevelindelingen), kleuren en materiaalgebruik. Onder meer is specifiek opgenomen dat parkeren op eigen terrein plaats moet vinden.

Het is belangrijk dat het bedrijventerrein landschappelijk goed ingepast is. Daarom is een zone rondom het grootste gedeelte van het bedrijventerrein als "Groen" bestemd.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing op het terrein zelf wordt in het Beeldkwaliteitplan 'Lauwerskwartier Opende Groningen' een richting gegeven.

Zo dient de inrichting van de erven aan de Scheiding een overwegend groen karakter te hebben in de vorm van gazon of groenblijvende bodembedekkers, waarbij oppervlakteverhardingen in principe niet zijn toegestaan.

Bebouwing aan de oostzijde van de interne ontsluitingsweg zal bestaan uit bedrijfsgebouwen achter een groenstructuur van laagblijvende heesterbeplanting en bodembedekkers in combinatie met gazon en een beukenhaag. Opgaande bomen dienen in de gazonstrook het zicht op de bebouwing in te kaderen. Het oostelijk deel van deze percelen kan worden gebruikt voor de bedrijfswoningen en dient een overwegend tuinachtig karakter te krijgen. De groenzone langs de Topweer dient te bestaan uit een traditionele Westerkwartierse houtwal.

Om bovenstaande inrichting ook daadwerkelijk te realiseren geldt een inspanningsverplichting van de koper van de gronden om het groen in te richten volgens het beeldkwaliteitplan.

#### 4.3.3. Gemengde functies in centrumgebied

Binnen een onderscheiden kernzone (Provincialeweg met aansluitingen van de Verbindingsweg en de Drachtsterweg) is sprake van een zekere menging van functies. Het betreft over het algemeen ruimere percelen in het centrale deel van het dorp. Op een aantal daarvan is vanouds al een bijzondere functie aanwezig of aanwezig geweest, bijvoorbeeld als winkel of bedrijfje.

Hoewel een sterke ontwikkeling met gemengde functies, gelet op de omvang en ligging van Opende, niet is te verwachten, kunnen toekomstige initiatieven voor de bijzondere functies (als lichte bedrijvigheid en dienstverlening) met name gericht worden op het centrale deel van het dorp. Het betreft hier een uitwerking van de *Visie Opende centrum*.

In de *Notitie Invullocaties* van 2004 was voor de locatie van de voormalige Rabobank een mogelijke nieuwe invulling aangegeven. Deze is thans niet meer aan de orde. De functie van bankgebouw is komen te vervallen en in het bestaande gebouw is inmiddels een kapsalon met wonen gevestigd. Vervangende nieuwbouw (afhankelijk van particulier initiatief) is momenteel niet aan de orde.

#### 4.3.4. Bedrijvigheid in woongebieden

In de bestaande nieuwbouwuurten worden nieuwe bedrijfsmatige functies vanwege ruimtegebrek en te verwachten verkeersoverlast afgewezen.

Bij geschikte ruimtelijke omstandigheden (groot terrein, goede ontsluiting) kunnen enige mogelijkheden worden geboden voor vormen van dienstverlening-aan-huis.

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het beleid dat de gemeente specifiek ontwikkeld heeft voor werken aan huis/kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van de *Notitie Beroep en bedrijf aan huis*.

Dit beleid speelt in op de toenemende behoefte om vanuit de woning een beroep of bedrijf uit te oefenen. In de notitie wordt gekozen voor een positief beleid, echter wel binnen een aantal planologische randvoorwaarden:

- het wonen moet hoofdfunctie blijven, bedrijfsmatig gebruik dient daaraan ondergeschikt te zijn;
- ruimtelijk wordt het ondergeschikte gebruik tot uitdrukking gebracht in een percentage van maximaal 30% van de woning met een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- het gebruik mag geen onevenredige aantasting opleveren van het woon- en leefmilieu en van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen. Dit betekent:
  - aan het vestigen van bedrijven die vergunnings- of meldingsplichtig zijn volgens de Wet milieubeheer (of andere milieuwetgeving) wordt geen medewerking verleend;
  - het gebruik dient kleinschalig te blijven;
  - het gebruik dient zowel qua aard als wat betreft visuele aspecten met het woonkarakter in overeenstemming te zijn (geen lichtreclames, geen zichtbare opslag e.d.);
  - de genoemde bedrijfsfunctie is bedoeld voor de hoofdbewoner;
- detailhandel van betekenis is niet toegestaan;
- er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig zijn en geen nadelige invloed op een normale afwikkeling van het verkeer optreden.

#### 4.3.5. Horecabedrijven

In beginsel wordt een stabiliserend horecabeleid voorgestaan en wordt geen nieuwvestiging binnen het plan mogelijk gemaakt. Voor aanwezige horecabedrijven wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Het gaat om het huidige café en het horecabedrijf op het bedrijventerrein.

### 4. 4. Voorzieningen en instellingen

#### 4.4.1. Bestaande voorzieningen

Wat betreft de bestaande voorzieningen is het beleid er in zijn algemeenheid op gericht om voorzieningen zoals de kerken, de scholen, het multifunctionele centrum en de sportvoorzieningen te behouden en planologisch ruimte te geven voor ontwikkeling, wanneer dit nodig blijkt. Wel geldt dat bij een mogelijke uitbreiding wordt gekeken naar de invloed ervan op de omgeving.

#### 4.4.2. Nieuwe ontwikkelingen

##### *Ontwikkelingsgebied sport en maatschappelijke functies*

Op de hoek van de Provincialeweg met de Verbindingsweg ligt een gebied met diverse maatschappelijke voorzieningen. Dit gebied leent zich voor functieverbreiding en ontwikkeling.

Achter de bestaande bebouwing van het multifunctionele centrum en de sportzaal, wordt een sportaccommodatie gerealiseerd met daarachter het sportveld.

Onderstaande schets (*Visie Opende centrum*) is leidraad geweest voor de nieuwe situatie en uitgewerkt op figuur 9.



*Figuur 8. Stedenbouwkundige schets ontwikkelingsgebied sport en maatschappelijke functies*

Na afweging van de verschillende belangen is gekozen voor de thans opgenomen situering. Met name een doelmatig functioneren en overwegingen van haalbaarheid zijn daarvoor de basis geweest.

Voor de aldus gekozen locatie van de sporthal is in 2007 een projectprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet Ruimtelijke Ordening gevoerd. Het gebouw mag verbouwd worden ten behoeve van een museum-, concert-, theater- en muziekrimte. Het uitgewerkte plan past niet geheel binnen de vrijstelling die is verleend. Het bouwvlak is zodanig aangepast dat het plan er wel binnen past.



Figuur 9. *Uitwerking Stedenbouwkundige schets ontwikkelingsgebied sport en maatschappelijke functies*

#### Onderwijscentrum Opende

Op dit moment zijn er twee basisscholen op twee locaties. De protestants-christelijke Daltonbasisschool "De Klister" op De Hoge Kamp 8 en OBS "Het Kompas" op de Alkemastraat 2a.

De twee scholen gaan nieuwbouw plegen op de locatie van Het Kompas. De huidige locatie van De Klister komt vrij. Hier worden de mogelijkheden van een nieuwe functie onderzocht. In eerste instantie wordt in dit bestemmingsplan uitgegaan van een functieverandering in het bestaande gebouw (wonen, al dan niet met een aan huis-verbonden-beroep of bedrijf).

Mocht dit niet haalbaar zijn, dan kunnen na toepassing van een wijzigings-procedure, ook verdergaande maatregelen in beeld komen (afbraak en vervangende nieuwbouw). In dat geval zal inpassing in het woningbouw-programma, een goede stedenbouwkundige opzet die aansluit bij de woonomgeving én een goede ontsluiting belangrijke aspecten voor een nieuwe situatie zijn.

#### 4. 5. Groen

##### *Groengebied en overgangsgebied naar het landschap*

Kenmerkend voor de lintbebouwing van een wegdorp als Opende zijn de groene ruimtes, in het bijzonder waar deze gelegen zijn op de overgang naar het omringende landelijk gebied. Om dit karakter te benadrukken, zijn deze gebieden op de kaart met de ruimtelijk-functionele structuur (zie paragraaf 4.1 *De gewenste ruimtelijke structuur*) specifiek aangegeven. In de zodanig aangegeven zones zal terughoudend worden omgegaan met nieuwe bouwactiviteiten. Deze dienen zoveel mogelijk bij de lintbebouwing zelf aan te sluiten.

##### *Houtsingelstructuur*

De landschappelijke kwaliteit van het Zuidelijk Westerkwartier wordt in sterke mate bepaald door de aanwezige houtsingelstructuur. In 1989 is voor het Zuidelijk Westerkwartier een houtsingelhoofdstructuur vastgesteld, in het kader van het Raamwerk Zuidelijk Westerkwartier. Om het karakteristieke singellandschap in stand te houden en de mogelijkheden van schaalvergroting van het landschap te kunnen onderzoeken, is de oude houtsingelstructuur herzien en zijn nieuwe spelregels opgesteld. Dit is neergelegd in het rapport *Houtsingelstructuur Zuidelijk Westerkwartier Groningen*<sup>2)</sup>.

Gestreefd wordt naar optimalisatie van de houtsingelstructuur, zodanig dat de kwaliteiten en identiteiten binnen het singellandschap worden veiliggesteld en ontwikkeld. Daarnaast gelden de volgende doelstellingen:

- de huidige singelkwantiteit (lengte, oppervlakte) dient voor het gehele Zuidelijk Westerkwartier minstens op gelijk peil te blijven;
- mits het landschap dit toelaat wordt tevens invulling gegeven aan de gewenste schaalvergroting voor de landbouw.

De nieuwe houtsingelhoofdstructuur en de bijbehorende spelregels dienen deze doelstellingen zo goed mogelijk te waarborgen.

Ten aanzien van de ontwikkeling en instandhouding van de houtsingelstructuur in het gebied wordt onderscheid gemaakt in behoud (en herstel), herstel (en behoud), omvorming ten behoeve van de landbouw of natuur, (her)ontwikkeling en passief beheer.

Voor Opende geldt in grote mate behoud (en herstel) en voor het deel ten zuiden van De Singel geldt omvorming ten behoeve van de landbouw. Onder voorwaarden mag er gekapt worden. Ten noorden van De Singel ligt een singelreservaatsgebied. Hier mag niet gekapt worden.

In dit bestemmingsplan zijn de houtsingels die doorlopen tot in de bebouwde kom als bestemming opgenomen om het behoud te waarborgen. Daarnaast bestaat de gemeentelijke kapvergunning als instrument.

---

<sup>2)</sup> "Houtsingelstructuur Zuidelijk Westerkwartier Groningen", Eelerwoude Ingenieursbureau B.V. Noord, 19 augustus 2005.

De dorpsentree aan de noordoostzijde vraagt om versterking. Daar heeft een verhuurbedrijf thans noordelijk van de woning een aanzienlijke oppervlakte aan bedrijfsbebouwing tot zijn beschikking. De verbetering van de dorpsentree kan door versterking van de noord-zuid lopende singelstructuur.

#### **4. 6. Verkeer**

Ten aanzien van de verkeerssituatie worden geen bijzondere veranderingen verwacht. De bestaande verkeersstructuur is dan ook uitgangspunt van het bestemmingsplan.

Daar waar straten, in het kader van het in ontwikkeling zijnde Duurzaam Veilig-beleid van de gemeente vallen in een 30 km-gebied, is de inrichting van de straten hierop aangepast. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de ruimte.

Op de doorgaande weg geldt binnen de bebouwde kom een maximumsnelheid van 50 km/u. Ter plaatse van de aansluiting met de Verbindingsweg is destijds de Provincialeweg gereconstrueerd, waarbij de rijbanen van elkaar zijn gescheiden. Naast het gegeven dat hierdoor het autoverkeer relatief veel ruimte vraagt in het hart van het dorp, wordt overwogen dat een minder op de doorstroming van het verkeer gerichte, en een meer op de veiligheid en snelheidsbeperking gerichte inrichting van de weg gewenst is. Daarmee kan de verblijfsfunctie versterkt worden ter plaatse van het kerngebied. Gedacht wordt om de scheiding tussen de twee rijstroken te verwijderen. Voorshands is de bestaande kruising in het plan opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid naar Groen of Maatschappelijk voor een deel van de weg. Het is namelijk nog niet duidelijk welke functie dit deel zal krijgen.

Voor het overige is er op meerdere plaatsen reeds sprake van een aantrekkelijke profielindeling met boombeplanting; bij vernieuwingsmaatregelen in de openbare ruimte kan het profiel plaatselijk worden verfraaid. De bovengenoemde aanpassingen zijn mogelijk binnen dit bestemmingsplan.



## 5. WATER, MILIEU EN OMGEVINGSTOETSEN

### 5. 1. Milieu

#### 5.1.1. Geluidhinder

Ten aanzien van het aspect geluidhinder, is de gelijknamige wet bepalend. De *Wet geluidhinder* heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening <sup>3)</sup>. In het geval van Opende is met name het aspect wegverkeerslawaaï van belang.

In de kern Opende is één gezoneerde weg aanwezig (wegen die volgens de Wet Geluidhinder een zone hebben en ten aanzien waarvan akoestisch onderzoek moet worden verricht) namelijk de Provincialeweg. Volgens de Wet Geluidhinder dient er langs deze wegen aandacht aan de geluidhinder van het wegverkeer geschonken te worden. Geluidgevoelige functies mogen niet zonder meer een uitbreiding realiseren op plaatsen waar een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel kan ontstaan. Als het bestemmingsplan de bestaande geluidgevoelige functies aan de kant van deze wegen geen uitbreiding biedt, is daarmee de bestaande situatie vastgelegd en is een nadere akoestische verantwoording niet nodig.

Dat laatste is in dit bestemmingsplan gebeurd: de woningen langs deze wegen zijn op naar de weg gekeerde gevels vastgelegd. Hierdoor is er in termen van de Wet Geluidhinder sprake van een bestaande situatie.

Het bestemmingsplan voorziet via een regeling bij recht niet in nieuwe geluidgevoelige situaties. Wel zijn, ter uitwerking van de *Visie Opende centrum*, een aantal invullocaties opgenomen, maar daarvoor dient eerst nog een nadere wijzigingprocedure te worden gevoerd. In het kader van deze procedure zal mede worden gelet op de normstelling uit de Wet geluidhinder. In de *Visie Opende centrum* is aangekondigd dat een zekere uitbreiding van de 30-km zoneringsdaarbij in de overwegingen wordt betrokken. Zo nodig zal (aanvullend) een Procedure Hogere Waarden worden gevolgd.

Met uitzondering van de doorgaande wegen zijn de overige wegen in de kern Opende in het kader van het beleid aangaande "Duurzaam veilig" aangewezen tot wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. Daarmee hebben deze wegen geen zone.

---

<sup>3)</sup> De wettelijke situatie rond de Wet geluidhinder is op enkele onderdelen veranderd, (per 1-1-2007). Zo zijn de grenswaarden bijgesteld en komt de bevoegdheid tot het verlenen van een hogere waarde bij het college van Burgemeester en Wethouders te liggen. Gelet op het overwegend conserverende karakter worden geen wezenlijke veranderingen verwacht. In de verdere procedure wordt één en ander meegenomen.

### 5.1.2. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer* en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*.

De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de *Wet Luchtkwaliteit* tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden.

De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup>, voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 66.667 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen, mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het plan voorziet na toepassing van enkele wijzigingsbevoegdheden in de benutting van enkele invullocaties (uitwerking van de *Visie Opende centrum*). Deze komen lang niet aan de grens waarboven "in betekende mate" de luchtkwaliteit wordt beïnvloed. Tevens zijn er geen feitelijke of dreigende overschrijdingen van een grenswaarde.

### 5.1.3. Bedrijvigheid

Wat betreft de bestaande niet-agrarische bedrijvigheid binnen het plangebied kan worden vastgesteld dat het merendeels relatief kleinschalige, lichte bedrijven betreft, die geen milieuproblemen veroorzaken.

Waar het gaat om wat zwaardere bedrijven is de milieucategorie in het bestemmingsplan vastgelegd op de aanwezige situatie.

Daarnaast voorziet de Wet Milieubeheer op individueel niveau in een regeling ter beperking van eventuele milieuhinder.

Hoewel aan de Provincialeweg geen sprake is van een gezoneerd bedrijventerrein, is in de milieuvergunningen voor de bedrijven rekening gehouden met de cumulatieve geluidseffecten.

Aangaande de agrarische bedrijvigheid in het aangrenzende buitengebied verschaft het *Bestemmingsplan Buitengebied* het planologisch kader. De milieuvergunning geeft op individueel niveau een regeling ter voorkoming van milieuhinder op gevoelige functies in de dorpsbebouwing.

Binnen het plangebied komen twee bedrijven in de agrarische sector voor. Deze zijn als zodanig bestemd. Door de ligging op korte afstand van de dorpsbebouwing zijn deze bedrijven milieutechnisch begrensd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan geeft voor deze bedrijven een regeling die overwegend is afgestemd op de aanwezige situatie.

### 5.1.4. Bodem

In milieuhygiënisch opzicht is de situatie van bodem en grondwater van belang. Met name bij de benutting van locaties voor woningbouw is een onderzoek naar bodem en grondwater nodig. In dit geval is er geen onderzoek nodig, omdat er in dit bestemmingsplan geen concrete bouw mogelijkheden zijn opgenomen. Wel zijn er binnenplanse wijzigingsbevoegdheden opgenomen naar onder meer "Wonen". Om de wijzigingsbevoegdheden te kunnen benutten, is een wijzigingsplan nodig. In het kader van het wijzigingsplan zal te zijner tijd een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden in het geval er 'gevoelige' functies worden gerealiseerd.

### 5.1.5. Externe veiligheid

Met ingang van 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Het landelijke externe veiligheidsbeleid heeft tot doel het vermijden van plaatsgebonden risico (PR) en van groepsrisico (GR) bij ongevallen en rampen <sup>4)</sup>.

---

<sup>4)</sup> Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

Voor het PR geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten van  $10^{-6}$ . Situaties waar niet wordt voldaan aan de genoemde grenswaarde, moeten voor 1 januari 2010 gesaneerd worden.

Voor het GR geldt een maximaal toelaatbare personendichtheid als oriënterende waarde, waarmee in de verantwoording van het GR rekening moet worden gehouden.

Bij het Steunpunt externe veiligheid Groningen is advies ingewonnen. In Opende zijn blijkens het advies geen inrichtingen die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.

In de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen is aangekondigd dat er voor weg, water en spoor een landelijk basisnet komt, waarin een afstand van 30 meter vanaf het transportmedium zal worden aangehouden als zone waarbinnen geen nieuwe bijzondere kwetsbare objecten mogen worden geprojecteerd. In het ontwerpbasisnet maakt de N981 die door het plangebied loopt geen deel uit van het landelijke basisnet. Op 20 april 2010 is het Provinciaal basisnet Groningen vastgesteld. De N981 maakt wel deel uit van het provinciale basisnet. Binnen 30 meter vanaf de rand van deze wegen mogen geen objecten voor minder zelfredzame personen worden gerealiseerd. Dit is niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Ten westen van het buurtschap De Singel lopen tussen de Bosweg en de Opendeweg twee hogedruk aardgasleidingen. Op dit moment is voor de bepaling van veiligheidsafstanden nog de *Circulaire Hogedruk aardgas-transportleidingen* van 1984 van kracht. Voor deze leidingen geldt een bebouwingsvrije afstand van 5 meter aan beide kanten van de leidingen. Deze zones liggen niet binnen het plangebied.

Vanuit het ministerie van VROM wordt aangegeven dat voor bestemmingsplannen die nu in procedure zijn, moet worden geanticipeerd op de nieuwe regelgeving door de PR  $10^{-6}$  contour en zo nodig ook het GR te berekenen. In het nieuwe Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen zullen namelijk geen afstanden meer komen te staan, maar wordt de verplichting opgelegd om risicocontouren te berekenen. Het plaatsgebonden risico van beide leidingen ligt op de leiding. Gezien de beperkte bebouwing rond de leiding is het groepsrisico beperkt en wordt daarmee aanvaardbaar geacht.

## **5. 2. Water**

### **5.2.1. Beleid**

Uit de nota *Anders omgaan met water; waterbeheer in de 21e eeuw* (december 2000) blijkt dat water steeds belangrijker wordt. Water zou in principe ordenend moeten zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ook in het provinciaal beleid wordt water steeds belangrijker.

De *Wet op de waterhuishouding* geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast dient te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen. Waterschappen hebben een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer gekregen. In de waterbeheersplannen dienen zij functies aan het water te geven. Daarbij dienen zij tevens voor afstemming te zorgen met het ruimtelijk beleid.

Opende valt binnen het werkgebied van Wetterskip Fryslân.

In mei 2000 is door de provincie Fryslân het waterhuishoudingsplan "Dreaun troch it wetter" vastgesteld. Hierin staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt in dat bij nieuw te ontwikkelen plannen steeds het watersysteem waarin het betreffende plangebied ligt wordt beschouwd. Daarnaast richt het plan zich op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting van een gebied.

Op 14 december 2000 is het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* vastgesteld, (gedeeltelijk) herzien middels het POP-2 bij besluit van juli 2006. In het POP is het *Provinciaal Waterhuishoudingsplan* opgenomen.

Het POP-Groningen bevat een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de verschillende toegekende functies zijn in het POP kwaliteitsnormen vastgesteld. Rond Opende is er met name sprake van water met een agrarische functie.

Wetterskip Fryslân heeft in 2000 het *Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen (IWBP) 2001-2004* uitgebracht. Het plan bestaat uit een algemeen deel en zeven gebiedsdeelplannen.

Het plangebied valt in het deelgebied Lauwerswâlden. De hoofddoelstelling van het IWBP is het realiseren van gezonde en veerkrachtige watersystemen die door hun inrichting en beheer bijdragen aan een veilig, bewoonbaar en duurzaam Fryslân. Ten aanzien van het bebouwd gebied wordt gestreefd naar het bereiken van een gezond en duurzaam ingericht watersysteem dat voor meerdere doeleinden geschikt en bruikbaar is. In het beheerplan zijn de bijbehorende maatregelen aangegeven en tevens hoe omgegaan moet worden met het aspect water in de ruimtelijke ordening.

Op gemeentelijk niveau hebben de gemeenten in het Westerkwartier een intergemeentelijk waterplan vastgesteld met een visie voor het jaar 2020. Het beheer van het watersysteem blijft gericht op veiligheid en functionaliteit. Het waterbeheer is gericht op integratie van aanwezige functies (als wonen, landbouw, natuur en recreatie). Het watersysteem wordt ingericht met zo min mogelijk technische ingrepen en de natuurlijke veerkracht is dan waar mogelijk hersteld, zodat ook extreme weersituaties kunnen worden opgevangen. Verder is het water goed bereikbaar voor recreanten, bewoners en vissers. De waterkwaliteit past bij de functie van het aanwezige water (c.q. aanwezige waterlopen).

Uit ruimtelijk oogpunt is er aandacht voor de verscheidenheid in water en wordt de inrichting van de oevers op het karakter van de omgeving afgestemd.

### 5.2.2. Waterhuishoudkundige consequenties

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn de volgende aspecten van belang.

#### Kwantiteitsaspecten:

- het bestemmingsplan is primair van een conserverend karakter, er worden geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien. Voor zover er wijzigingen worden voorzien gaat het om de benutting van enkele invullocaties;
- in geval van de benutting van invullocaties is de aanwezigheid van voldoende waterbergende capaciteit van belang. Het waterschap hanteert normen aangaande de toename van verhard oppervlak om te bepalen in hoeverre er compenserende berging dient te worden gerealiseerd. In verhouding tot de aanwezige bebouwde oppervlakte op de betreffende percelen gaat het veelal niet om een substantiële toename van bebouwde oppervlakte c.q. verharding. Bij actuele herstructurering/-inbreiding zal nagegaan worden op welke wijze met deze randvoorwaarde rekening wordt gehouden;
- ten behoeve van de bouw van de sporthal heeft in het kader van de artikel 19 lid 2 procedure van de Wet op de Ruimtelijke Ordening al overleg met het Wetterskip Fryslân plaatsgehad. De gemeente draagt zorg voor de benodigde 10%-compensatie en deze vindt plaats in de directe omgeving van de sporthal;
- aanwezige hoofdwatertgangen met een primaire functie in de waterhuishouding zijn overeenkomstig bestemd.

#### Kwaliteitsaspecten:

- binnen Grootegast is/wordt gewerkt met een gescheiden watersysteem, waarbij het hemelwater en de het overige afvalwater worden gescheiden. Het hemelwater wordt afgevoerd op de waterlopen en waterpartijen in de verschillende groengebieden en het overige afvalwater via het rioleringsstelsel.  
Voor zover er in oudere buurten nog sprake is van een gemengd systeem, wordt dit eveneens omgezet in een gescheiden systeem;
- bij nieuwe projecten wordt een gescheiden stelsel aangelegd;
- overeenkomstig het 'stand-still beginsel' van de *Europese Kaderrichtlijn Water* dient voorkomen te worden, dat het oppervlaktewater verontreinigd raakt door lozing van het hemelwater van het verhard oppervlakte. Om deze reden dienen in geval van in- en uitbreidingen en van vervangende nieuwbouw de richtlijnen voor duurzaam bouwen te worden toegepast en mogen dienovereenkomstig geen uitlogende materialen (zoals onbehandeld zink of koper) worden gebruikt. In het kader van het duurzaamheidsbeleid zal de gemeente daar in voorkomende gevallen rekening mee houden.

## 5. 3. Ecologie

Bijzondere natuurwaarden zijn in het eigenlijke dorpsgebied niet aan te treffen.

Het plangebied met zijn directe omgeving ligt niet in Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Het noordelijke deel van de Singel ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. Hier zijn echter geen ontwikkelingen voorzien, waardoor het effect op het natuurgebied hetzelfde blijft.

Er liggen enkele groengebieden te midden van de dorpsbebouwing die met name een landschappelijke betekenis hebben.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is een conserverende bestemming van de groengebieden vanwege primair de landschappelijke en recreatieve betekenis, ook met het oog op eventueel aanwezige ecologische waarden.

Ook voor het overige, bebouwde gebied, heeft dit bestemmingsplan een beheersmatig en conserverend karakter, gericht op de aanwezige functies. Vanuit oogpunt van ecologie is daar geen sprake van (bijzondere) waarden.

Voor zover dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, betreft dit de incidentele invulling/herstructurering binnen het bestaande bebouwingspatroon en de ontwikkelingsruimte die aanwezige functies hebben gekregen. Daarvan valt, gelet op het huidige gebruik en de ligging te midden van bestaande functies, geen significante invloed op beschermde soorten te verwachten.

In voorkomende gevallen zal indien nodig - naast het bestemmingsplan - een ontheffingsprocedure op grond van de Flora- en faunawet worden gevolgd.

#### **5. 4. Archeologie**

De archeologische monumenten en anderszins gekarteerde terreinen met een archeologische waarde zijn in beeld gebracht op de *Archeologische Monumentenkaart Groningen* (2001). Daaruit blijkt dat er in het buurtschap De Singel een terrein van archeologische waarde voorkomt. Daarmee wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden. Het betreft hier een middeleeuwse kern van het dorp Opende ter plaatse van De Singel/Opende-Oost. De omvang van het terrein correspondeert met de omvang zoals die zichtbaar is op de minuutplan uit de vroege 19<sup>e</sup> eeuw.

Verstoring van de bodem die tengevolge van dorpsbebouwing heeft plaatsgehad, brengt doorgaans een dusdanige bodemverstoring mee, dat eventueel aanwezige archeologische resten verstoord zullen zijn, c.q. bij de aanleg van de woonbuurten verdwenen zullen zijn, zo is gebleken.

Wat nieuwe situaties betreft - het gaat dan met name om de benutting van nieuwe invullocaties - is het uitgangspunt om met name ingrepen in de bodem, het aspect van archeologie nader te toetsen en eventueel naar voren komende vondsten veilig te stellen.

Overigens wordt ingeschat dat de kans daarop beperkt is, daar waar bouwactiviteiten zich binnen de bestaande dorpsstructuur bevinden. Bovendien gaat het deels om vervangende bouw.

## **6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN**

### **6. 1. Opzet van het bestemmingsplan**

In de voorgaande hoofdstukken zijn de aanwezige functies, de ontwikkelingen daarbinnen en de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde geweest. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze regelen de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

### **6. 2. SVBP 2008**

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere instanties. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgesteld volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - die slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Het SVBP voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de kaart;
- standaard benamingen van aanduidingen op de kaart en in de regels.

Naast het digitale plan zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is een jaar na de invoering van de nieuwe Wro overigens verplicht.

### **6. 3. Nieuwe Wet ruimtelijke ordening**

Daarnaast zijn, vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd:

- het vervallen van de gebruiksbeperking en de strafbeperking. Deze is opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en anti-dubbelbepaling. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.



De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Verder zijn bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte aantal bouwlagen etc. van gebouwen en bouwwerken.

In het aanlegvergunningenstelsel gaat het om werkzaamheden zoals rooien van bomen of het afgraven van gronden.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels), dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

#### **6. 4. Uitgangspunten**

Met dit plan wordt ingezet op een actualisering van (verouderde) bestemmingsplannen. Voor het plangebied geldt nu een aantal vigerende plannen, die zowel in leeftijd als in wijze van regelgeving uiteenlopen. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt een nieuwe, eenduidige regeling gemaakt.

Naast een actuele regeling, wordt ingezet op een opzet die inspeelt op de digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen.

Binnen deze systematiek is gezocht naar een vereenvoudigde regeling, die ook beter handhaafbaar is. Daarmee krijgt de burger vooraf duidelijkheid over de ruimte binnen een bestemming, maar tegelijk ook waar grenzen liggen.

#### **6. 5. Erfbebouwingsregeling**

Net als in de vorige plannen voor de dorpen Oldekerk-Niekerk en Grootegast is in de woonbestemmingen afgezien van het onderscheid in hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen. Doel is om de praktische hanteerbaarheid van het bestemmingsplan te vergroten en minder gedetailleerde regels op te nemen. Hieromtrent is bij de start van de actualisering in positieve zin vooroverleg met de provincie Groningen gevoerd (8 april 2004).

Hierbij is tevens overwogen dat bij digitale bestemmingsplannen de plankaart zowel voor de herkenbaarheid naar de burger als voor de juridische toepasbaarheid een belangrijke plaats krijgt. Bovendien is in de praktijk het onderscheid in toenemende mate moeilijk te maken.

Waar een aantal jaren geleden een woning veel meer een gegeven was, wordt thans - ook als vorm van ontwikkeling van een wooncarrière - woningen verbouwd en uitgebouwd.

Het achterwege laten van dit onderscheid moet niet leiden tot verminderde aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. In de nieuwe opzet geeft de plankaart een bouwvlak aan waar de materieel belangrijke bebouwing dient plaats te vinden, daarbuiten mag dan nog in zekere mate ruimtelijk ondergeschikte bebouwing worden gerealiseerd. De regels geven voor zowel de hoofdvorm als de oppervlakte bepalingen aan.

## 6. 6. Bestemmingen

### - Agrarisch - Bedrijf -

Binnen het plangebied komt de bestemming "Agrarisch bedrijf" op twee locaties aan de zuidzijde van de Provincialeweg voor. Het betreft twee grondgebonden bedrijven (melkveehouderij). Binnen de aangegeven bouwblokken zijn ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen voor de bedrijven. Gelet op de ligging op korte afstand van de woonbebouwing en de relatief bescheiden bedrijfsvoering zijn deze overigens bescheiden gehouden, waarbij ook intensieve veehouderij is uitgesloten.

### - Agrarisch - Cultuurgrond -

Binnen het plangebied liggen op enkele plaatsen agrarische cultuurgronden. Het gaat hier om enkele gronden die grenzen aan de lintbebouwing van Opende, op de overgang naar het buitengebied en het gebied achter de woningen aan de Provincialeweg, Topweer en de Houtwal.

Deze cultuurgronden, met een beperkt agrarisch functie, zijn overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Dat gebruik kan binnen de bestemming worden voortgezet. Binnen de bestemming wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt. Stallen en schuren die legaal aanwezig waren op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan of die op dat moment gebouwd mochten worden, mogen worden gehandhaafd naar de omvang die zij op dat moment hadden.

Voor de rest worden gronden met een agrarische functie in het bestemmingsplan voor het buitengebied geregeld, een bestemmingsplan dat vanuit het landelijk gebied direct aansluit op dit plangebied.

### - Bedrijf -

Op enkele plaatsen binnen het plangebied komt de bestemming "Bedrijf" voor. Deze regelt over het algemeen kleinschalige (nijverheids- en verzorgende) bedrijven die zich binnen woongebieden hebben ontwikkeld. Binnen deze bestemmingen wordt de aard van de bedrijven vastgelegd. De meeste van de bedrijven zijn nabij woningen gelegen en een negatieve beïnvloeding van de woonfunctie moet worden voorkomen. Daarom wordt uitgegaan van een basisregeling waarbij bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan, terwijl bedrijven uit een hogere milieucategorie specifiek zijn aangeduid.

Een bijbehorende woning is mogelijk, tenzij deze al binnen de bestemming "Woondoeleinden" valt. In het eerste geval is de locatie voorzien van een specifieke aanduiding "bedrijfswoning".

### - Bedrijf - Nutsvoorziening -

Een bestaande aanwezig nutsgebouw in de buurtschap De Singel is dienovereenkomstig bestemd.

### - Bedrijventerrein -

Binnen deze bestemming is het bedrijventerrein "Lauwerskwartier" die gelegen is aan de Scheiding opgenomen.

Ter concretisering van de planuitgangspunten uit hoofdstuk 4 bevatten de regels in het plan een aantal elementen die voorzien in een goede zoning.

Zo zijn uit oogpunt van milieu de delen van het bedrijventerrein aangegeven waar bedrijven uit de verschillende milieucategorieën zijn toegestaan. Over het algemeen zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1, 2 en 3 toegestaan. Deze zijn in een bijlage bij de regels opgenomen. Dichtbij woningen of aan de noordzijde waar horeca mogelijk is, zijn alleen bedrijven uit de lichte milieucategorieën toegestaan.

Bij ontheffing kunnen - naast de genoemde vormen - ook nieuwe bedrijven worden toegestaan, die nog niet in de lijst staan, maar die qua invloed op de woonomgeving vergelijkbaar zijn met de wel genoemde.

Uit ruimtelijk oogpunt is de zone aan de westzijde (langs de weg de Scheiding) voorzien van de aanduiding "zichtlocatie". Daar geldt dat de bebouwing iets minder hoog mag zijn dan op de verder van de weg af gelegen delen van de bedrijfslocatie.

Uit functioneel oogpunt gelden voorts drie verbijzonderingen. Op de hoek van de weg de Scheiding met de Provincialeweg is een horecabedrijf ("De Piramide") gevestigd. Dat is op de plankaart aangegeven. De ruimtelijk sprekende hoofdvorm is eveneens vastgelegd.

Verder is ten zuiden van dit terrein een meubelhandel gevestigd. Deze vorm van detailhandel is aan te merken als "volumineus": detailhandel in producten die een groot verkoopvloeroppervlakte nodig hebben voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, woning- en tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.

Detailhandel is toegestaan op het bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein mag één bouwmarkt gevestigd worden.

Evenzo uit functioneel oogpunt is de toelaatbaarheid van bedrijfswoningen geregeld: deze is beperkt tot het oostelijk deel van het bedrijventerrein, een gebied waar ook nog ruimte is voor nieuwe woon/werkcombinaties.

Ten aanzien van de inhoud van de bouwregels is aangesloten bij het bestemmingsplan, zoals dat tot dusver voor het gebied gold.

#### - Detailhandel -

Aan het centrale deel van de Provincialeweg komen enkele winkels voor. Deze zijn dienovereenkomstig bestemd ("Detailhandel").

Ter uitwerking van de *Visie Opende Centrum* is voor een tweetal winkels rekening gehouden met een functiewijziging. Deze is nog niet direct verstaald, maar kan via een aparte wijzigingsprocedure worden toegepast.

Voor de locatie van de voormalige meubelhandel (Ytsma, Provincialeweg 54/56), die onlangs is verplaatst, bevat de centrumvisie een voorstel voor een nieuwe invulling (zie eerder hoofdstuk 4.2.3). Deze is leidraad voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

De detailhandelszaak Provincialeweg 89 is vooralsnog dienovereenkomstig bestemd. Hier wordt geen vervangende bouw voorzien, maar dit bestemmingsplan maakt wel een functiewijziging naar wonen mogelijk. Hetzelfde geldt voor de detailhandelszaak Provincialeweg 151 in de buurtschap De Singel. De detailhandelszaak waar gazonmaaiers worden verkocht, gaat verhuizen naar de Provinciale weg 136.

Daarnaast komt in de buurtschap De Singel de bestemming "Detailhandel" voor ter regeling van een bedrijf dat handelt in aanleg van vloeren. Het bedrijf, gevestigd in een voormalig agrarisch pand, is op maat bestemd.

*- Dienstverlening -*

Deze bestemming heeft betrekking op het voormalige bankgebouw, thans kapper, op de hoek van de Drachtsterweg. De bestemming is enerzijds afgestemd op de aanwezige situatie, anderzijds op enige (functionele) ontwikkelingsruimte, conform de *Visie Opende Centrum*. Zo kunnen desgewenst ook andere vormen van bedrijvigheid op deze centrumlocatie mogelijk worden gemaakt, zoals dienstverlening, lichte horeca of detailhandel, al dan niet met een bij de functie horende woning.

*- Groen -*

De bestemming "Groen" heeft betrekking op het buurt- en wijkgroen in de bestaande woongebieden, met name in de vorm van enkele grotere groene ruimtes aan de zuidzijde van de Provincialeweg. Ook de groenzones rond het bedrijventerrein "Lauwerskwartier" zijn op die wijze bestemd. De bestemming beoogt handhaving van de structurele groenfunctie. Plaatselijk komt binnen de bestemming "Groen" ook water voor. Gelet op de waterhuishoudkundige betekenis wordt daarmee rekening gehouden.

*- Horeca -*

Binnen het plan is er naast het eerder genoemde bedrijf op bedrijventerrein Lauwerskwartier één horecabedrijf: een café aan de Provincialeweg/hoek Drachtsterweg.

*- Maatschappelijk 1 -*

De kerken hebben de bestemming "Maatschappelijk". Deze hebben relatief weinig invloed op de woonomgeving. De regeling is primair afgestemd op de aanwezige bebouwing; voor zover ruimtelijk passend, kunnen binnen het bouwvlak uitbreiding of verbouw plaatsvinden.

*- Maatschappelijk 2 -*

Functies die meer invloed op de woonomgeving kunnen hebben, zoals het multifunctioneel centrum en sporthal, het oefengebouw voor de muziekvereniging en de scholen hebben de bestemming "Maatschappelijk - 2". De regeling is primair afgestemd op de aanwezige bebouwing; voor zover ruimtelijk passend, kunnen binnen het bouwvlak uitbreiding of verbouw plaatsvinden.

Enkele specifieke zaken binnen deze bestemmingen zijn:

- de sporthal is overeenkomstig de nieuwe situering opgenomen. Ook is rekening gehouden met een uitbreidingsruimte voor de oude gymnasiekzaal langs de Provincialeweg.  
Daarnaast is de multifunctionele accommodatie "De Vesting" in het plan opgenomen. Gelet op de gedifferentieerde hoogtes, zijn deze apart in de bouwblokken opgenomen;

- er is een onderzoek naar de mogelijkheden van een nieuw onderwijs-huisvesting voor zowel de openbare als de bijzondere basisschool, op de locatie tussen de Alkemastraat en de Bensmastraat. Er is een bouwvlak gelegd rondom de huidige bebouwing. Als er een ruimer bouwvlak nodig is in verband met het samengaan van de twee scholen dan kan het bouwvlak via een wijzigingprocedure worden verruimd. Ook kan via een dergelijke werkwijze voorzien worden in een kortsluiting tussen deze straten met parkeerruimte. De plannen hiervoor moeten in overleg met betrokkenen nog nader worden uitgewerkt. Het vrijkomende schoolgebouw De Klister kan dan mogelijk een woonfunctie krijgen.

- *Maatschappelijk - Begraafplaats* -

De bij de kerk aan de Opendersweg horende begraafplaats is bestemd als "Maatschappelijk - Begraafplaats". Er mogen alleen gebouwen gerealiseerd worden ten behoeve van het beheer en onderhoud van de begraafplaats.

- *Sport* -

Aan de noordkant van de Provincialeweg is een concentratie van sociaal-culturele voorzieningen aanwezig. De gebouwen zijn eerder gememoreerd bij de bestemming "Maatschappelijk". Voetbal- en trainingsveld, tennisbanen, alsmede bijbehorende voorzieningen zijn onder de bestemming "Sport" gebracht. De aanwezige bebouwing is door middel van bouwvlakken op de plankaart aangegeven.

- *Tuin* -

Om het onbebouwde karakter van voor- en bepalende zijtuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming "Tuin" opgenomen. Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. Dat sluit trouwens aan op de gegroeide praktijk. Ter wille 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* -

Binnen de bestemming "Verkeer" staat de verkeersfunctie voorop. Het betreft de Provincialeweg, de Opendersweg en de Drachsterweg. Het zijn wegen die een functie voor het doorgaande verkeer hebben. De reconstructie van de Provincialeweg ter plaatse van de verbindingsweg is mogelijke gemaakt in dit bestemmingsplan.

Voor bebouwing in de vorm van wachthuisjes (abri's) en dergelijke is geen specifieke regeling getroffen. Deze kunnen in het algemeen op grond van de Woningwet en het daarop gebaseerde *Besluit vergunningsvrije en lichtbouwvergunningsplichtige bouwwerken* (BBLB) zonder bouwvergunning worden gerealiseerd.

- *Verkeer - Parkeren* -

Het parkeerterrein aan de Verbindingsweg ten behoeve van de sportvoorzieningen is bestemd als "Verkeer - Parkeren".

- *Verkeer - Verblijf* -

De voor "Verkeer - Verblijf" aangewezen gronden betreffen met name de openbare straten in het plangebied, met in hoofdzaak een functie voor bestemmingsverkeer. Ook klein buurtgroen (bermen) en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken. Openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden niet bebouwd mogen worden en toegankelijk blijven.

- *Water* -

De hoofdwatergangen die aanwezig zijn, zijn bestemd als "Water". Daarnaast is een waterpartij, aangelegd in de zuidelijke uitbreiding, als zodanig bestemd.

- *Wonen* -

Het wonen is de functie die verreweg het meest in het plangebied voorkomt. Vanwege het grote aantal verschillende woningtypen is een bestemmingsregeling gekozen die afgestemd is op het aanwezige onderscheid in hoofdvorm. Met de bestemming gaat het alleen om bestaande woningen. Onderstaand is dit schematisch voor de grondgebonden woningen weergegeven.

Binnen de woonbestemmingen is verder een reeks van bestemmingen onderscheiden op basis van de hoofdvorm:

- vrijstaand, halfvrijstaand en aaneengebouwd;
- bebouwing in één bouwlaag dan wel twee bouwlagen, incidenteel in meer bouwlagen.

Hieronder is een schema opgenomen van de opeenvolgende bouwklassen, die bij de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Groote-gast worden gebruikt. De bouwklassen die in dit bestemmingsplan Opende voorkomen, zijn gemarkeerd.

Max. goot-/nokhoogte:	Vrijstaande Woningen	Twee-onder-één-kap	Rijtjes/meer dan 2 aaneen gebouwd
3,5 - 8,0	W(a)0	--	--
3,5 - 9,0	W(a)1	W(b)1	W(c)1
3,5 - 11,0	W(a)2	W(b)2	W(c)2
7,0 - 11,0	W(a)3	W(b)3	W(c)3
4,0 - 4,0	W(a)4	W(b)4	W(c)4
7,0 - 7,0	W(a)5	W(b)5	W(c)5
11,0 - 11,0	W(a)6	W(b)6	W(c)6
3,5 - 15,0	W(a)7	--	--

De hier onderscheiden woonbestemmingen zijn geënt op de voorkomende woningtypen. Voor de woningen zijn, afhankelijk van het woningtype, verschillende bestemmingen "Wonen" aan de orde.

Ook al zijn er per verschillend woningtype diverse woonbestemmingen gebruikt, ze zijn wel op dezelfde wijze opgezet.

De plankaart vermeldt bouwvlakken, die primair zijn afgestemd op de aanwezige situatie, maar met zekere ontwikkelingsmogelijkheden binnen daarvoor aangegeven ruimte. Buiten het bouwvlak mag alleen ondergeschikte bebouwing tot maximaal 50 m<sup>2</sup> worden gebouwd.

Gelet op de kenmerkende lintbebouwing in de oudere delen van Opende gaat het plan ervan uit dat bijgebouwen en dergelijke in een zone worden gebouwd die op het hoofdgebouw aansluit.

Zoals in hoofdstuk 4 aangegeven, zijn er onder zekere voorwaarden mogelijkheden voor een beroep of bedrijf aan huis. Paardrijdbakken zijn ook onder voorwaarden mogelijk.

In een aantal gevallen, met name langs dorpsranden en/of grote percelen, komt soms een grotere oppervlakte aan bijgebouwen voor. In een aantal gevallen hangt dat ook samen met een oorspronkelijke, maar niet meer aanwezige agrarische functie. Het beleid van de gemeente is voor dit soort situaties als volgt:

- de gemeente heeft met het op nemen van de luchtfoto's van 1996 een nul-situatie bepaald; (in artikel 1 van de regels is daarvoor het begrip 'bestaand' gedefinieerd). Daar waar het gaat om gebouwen die ten tijde van die recente nulmeting bestaand waren, worden toegestaan (ook al waren ze destijds illegaal);
- alle (bij)gebouwen die later tot stand zijn gekomen en niet in strijd zijn met de regels van dit bestemmingsplan worden ook als bestaand beschouwd;
- alle (bij-)gebouwen die later tot stand zijn gekomen en in strijd zijn met de regels van dit bestemmingsplan, vallen met dit bestemmingsplan onder het overgangsrecht. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming.

#### *- Wonen - Woongebouw -*

De bestemming "Wonen - Woongebouw" heeft betrekking op appartementen (ook wel niet-grondgebonden woningen). Gelet ook op het dorpse karakter komt deze bestemming maar eenmaal voor en wel in de vorm van een kleinschalig appartementengebouw aan De Houtwal, in de zuidelijke uitbreiding. De regeling is afgestemd op het complexmatige karakter van het gebouw. Vanwege de afstemming op het volkshuisvestingsbeleid is het aantal wooneenheden c.q. woningen per relevant bouwvlak aangegeven.

#### *- Waarde - Archeologie -*

Zoals in hoofdstuk 5.4. is aangegeven, komt er in het plangebied, in het bijzonder in Opende-Oost, een gebied voor dat op de Archeologische Monumentenkaart als een gebied van hoge archeologische waarde is aangemerkt. Het bestemmingsplan treft met een aanvullende bestemming een beschermende regeling.

Door het opnemen van een aanlegvergunningenstelsel wordt voorkomen dat er in het gebied activiteiten kunnen plaatsvinden die onevenredig afbreuk (kunnen) doen aan de archeologische waarden in de bodem. In het aanlegvergunningenstelsel is de bodemingreep gekoppeld aan een diepte van meer dan 0,40 m, over een grotere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup>.

*- Waarde - Houtsingels -*

Kenmerkend voor het plangebied is de ligging binnen het kleinschalig coulissenlandschap van het Zuidelijk Westerkwartier. Met name de aanwezigheid van houtsingels is bepalend voor het landschapsbeeld. Merendeels liggen deze in het buitengebied rond de dorpen, maar in enkele gevallen lopen ze door tot in het plangebied. In de lijn van het beleid uit het bestemmingsplan Buitengebied, is in situaties waarin karakteristieke houtsingels doorlopen, een aanvullende bestemming "Waarde - Houtsingels" gelegd. De bestemming beoogt de karakteristieke singels te beschermen.



## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Aangaande de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt op de volgende zaken gewezen:

- het plangebied heeft merendeels betrekking op een regeling voor bestaande woon- en werkgebieden. Er is een regeling opgenomen, afgestemd op bestaand gebruik. Wel is de regeling zoals uit het vorige hoofdstuk blijkt, vernieuwd. Beoogd wordt om daarmee de praktische toepasbaarheid te vergroten;
- daarnaast is vooruitlopend op dit bestemmingsplan voor het gebied rond de Provincialeweg een aparte visie gemaakt: Visie Opende Centrum. Hierover is afzonderlijk een inspraakavond belegd (najaar 2006) en is ruimte geboden voor het geven van inspraakreacties. Na afweging van de reacties, heeft de gemeenteraad van Grootegast de visie op 11 september 2007 vastgesteld.

De visie is in het bestemmingsplan vertaald. Een aantal onderscheiden invullocaties aan de Provincialeweg moet nog uitgewerkt worden. Het bestemmingsplan legt voor die gevallen de bestaande situatie vast, maar voegt daar een (binnenplanse) wijzigingsbevoegdheid aan toe voor de gewenste situatie. Voor deze locaties zijn/worden de bewoners betrokken bij de invulling.

Het voorontwerp-bestemmingsplan Opende heeft zes weken ter inzage gelegen met ingang van 15 januari 2009 tot en met 25 februari 2009. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties kenbaar te maken. Gelijkzeitig is het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) toegezonden aan Provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest, Wetterskip Fryslân, Ministerie van LNV, Ministerie van EZ, Inspectie VROM (regio Noord), Rijkswaterstaat (directie Noord-Nederland), Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten en Cliëntenplatform Grootegast. De Reactienota waarin de inspraak- en overlegreacties van reactie zijn voorzien, is opgenomen in de bijlagen. Het bestemmingsplan is op onderdelen aangepast.

Vervolgens is er gelegenheid geboden tot het inbrengen van zienswijzen bij de gemeenteraad (zie hoofdstuk 8).

### **7. 2. Grondexploitatie**

In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor bepaalde bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen om welke bouwplannen het gaat. Het bestemmingsplan voorziet niet bij recht in de realisatie van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. Daarmee is een exploitatieplan niet aan de orde.

### **7. 3. Economische uitvoerbaarheid**

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid door middel van een cijfermatige opzet is voor dit bestemmingsplan als geheel niet te geven. Het onderhavige plan is immers in eerste instantie een actualisering van bestaande regelgeving en daarmee in hoofdzaak een beheersplan, met een aanvulling op c.q. verbetering van een bestaand beoordelings- en toetsingskader voor verdere ontwikkeling in het plangebied.

Bovendien geldt dat de ontwikkelingen die zich in het plangebied nog zullen voordoen voor het merendeel particuliere initiatieven betreffen, welke voor rekening van de initiatiefnemers komen.

Daarnaast worden er met het plan enkele invullocaties gereserveerd. Het bestemmingsplan geeft daarvoor de ruimtelijke randvoorwaarden aan. Het aspect van de economische uitvoerbaarheid wordt (per locatie) op het moment van wijziging in beeld gebracht.

## 8. RAADSVASTSTELLING

Van 13 januari 2010 tot en met 23 februari 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Opende" ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeenteraad besloten wijzigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn weergegeven in de "Nota Zienswijzen & commentaar naar aanleiding van ontwerpbestemmingsplan Opende NL.IMRO.0015.BPOP09BEHE1-OW01" van april 2010. Deze nota is opgenomen in de bijlagen.

Op 7 september 2010 heeft de gemeenteraad van Grootegast het bestemmingsplan "Opende" vastgesteld met inachtneming van genoemde wijzigingen in de "Nota Zienswijzen & commentaar". Het raadsbesluit met bijbehorende stukken is in de bijlagen opgenomen.

===