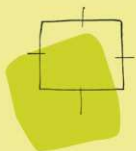


Bestemmingsplan Provincialeweg 142a te
Opende



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

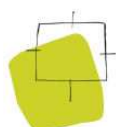
Bestemmingsplan Provincialeweg 142a te Opende

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

19 april 2011
Projectnummer 110.16.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Grootegast, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Provincie	11
2.2	Gemeente	12
3	Planbeschrijving	13
3.1	Inrichtingsontwerp	13
3.2	Juridische vormgeving	14
4	Toets aan wet- en regelgeving	15
4.1	Wet geluidhinder	15
4.2	Milieuzonering	15
4.3	Externe veiligheid	15
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Ecologie	17
4.6	Archeologie	17
4.7	Bodem en water	18
5	Economische uitvoerbaarheid	19
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.1	Inspraak	21
6.2	Overleg	22

Bijlagen

Inleiding



Eigendraads Zorgboerderijen heeft de gemeente Grootegast verzocht medewerking te verlenen aan de uitbouw van haar zorgvoorzieningen op het perceel Provincialeweg 142a te Opende. Op deze locatie is pension 'Eigendraads' gevestigd, waar kinderen en jongeren met een beperking tijdelijk worden opgevangen. Het pension bestaat op dit moment uit vijf studio's voor permanente bewoning of weekendopvang. De accommodatie staat in verbinding met een zorgboerderij. Een uitbreiding van het pension is noodzakelijk om aan de toenemende vraag naar zorgplaatsen te kunnen voldoen (zie hoofdstuk 2). De gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen op grond een (postzegel)bestemmingsplan.

AANLEIDING

De gemeente Grootegast heeft binnen het Westerkwartier een rol als facilitator toegewezen gekregen waar het gaat om 'wonen met zorg'. De gemeente dient woon-zorgcombinaties te realiseren en is, samen met zorgverleners, verantwoordelijk voor de woon-zorginfrastructuur. Met de uitbreiding van pension 'Eigendraads' wordt tegemoetgekomen aan deze gemeentelijke taakstelling. In navolgend kader is een passage uit het ondernemingsplan van Eigendraads Zorgboerderijen b.v. opgenomen waaruit blijkt wat de meerwaarde van het pension voor de gemeente is.¹

"Aan schoolverlaters die niet zelfstandig kunnen wonen wordt een beschermde woon- en werkplek geboden. Er zal zowel voor het wonen (kamertraining) als voor werk / dagbesteding naar een toenemende zelfstandigheid gewerkt worden. Het leertraject zal bestaan uit het onder begeleiding leren onderhouden van het terrein en de gebouwen, huishoudelijke werkzaamheden, verzorgen van kleinvee en lichte hout- en metaalbewerking, sociale vaardigheden. De meerwaarde voor Grootegast is groot. Er zal een geborgen plek voor kinderen en jongeren komen waar zij op een niveau wat bij hen past kunnen wonen en / of werken. Het overheidsbeleid is steeds meer gericht op het toekennen van verantwoordelijkheden bij het bieden van zorg aan gemeentelijke overheden (WMO). Door het bieden van een zorglocatie zal Grootegast aan deze verantwoordelijkheden tegemoet kunnen komen. Gezien de toenemende jeugdproblematiek en de hiermee gepaard gaande wachtlijsten zal ook dit project een positieve impact op deze problematiek hebben." Ondernemingsplan maart 2010 'Eigendraads - zorgboerderijen' (pagina 17).

De globale ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op de overzichtskaart. Het gebied grenst aan de noordzijde aan (de achterzijde van) het bebouwingslint van de Provincialeweg. Aan de zuid- en oostkant liggen weilanden. Ten westen van het plangebied is de plaatselijke begraafplaats gelegen.

PLANGEBIED

Het plangebied maakt op dit moment deel uit van het bestemmingsplan Opende, dat op 7 september 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. De betreffende percelen zijn hierin bestemd als Wonen - A1 en Agrarisch - Cultuurgrond.

HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

¹ In dit ondernemingsplan is ook een onderbouwing van de lokale 'marktvraag' gegeven.

Aangezien deze vigerende bestemmingen de gewenste uitbreiding niet toestaan, zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk is het ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. In hoofdstuk 3, de planbeschrijving, is ingegaan op de toekomstige inrichting van het plangebied en de juridische vormgeving daarvan. Hoofdstuk 4 bevat de toets aan wet- en regelgeving. In de laatste twee hoofdstukken komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Beleid 2

2.1

Provincie

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (17 juni 2009) bevat het richtinggevend ruimtelijk beleid voor de provincie Groningen. Hoofddoelstelling van dit Omgevingsplan is "duurzame ontwikkeling - voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën." Dit is uitgewerkt in drie centrale uitgangspunten:

- werken aan een duurzame leefomgeving;
- eigen karakter handhaven en versterken;
- sterke steden en vitaal platteland.

Als uitwerking van het tweede punt heeft de provincie per deelgebied een aantal kernkarakteristieken benoemd. Voor het Zuidelijk Westerkwartier - waar de gemeenten Leek, Marum, Grootegast en Zuidhorn (gedeeltelijk) onder vallen - gaat het om 'de besloten houtsingelstructuur in het wegdorpenlandschap met houtsingels'. Deze karakteristiek komt zowel in het buitengebied als in het overgangsgebied van buitengebied naar de kernen (waaronder Opende) voor.

De provincie gaat ervan uit dat de groep kwetsbare inwoners in het komende decennium met ruim 10% zal toenemen. Dit betekent dat er meer vraag zal zijn naar zorg, hulp en welzijnsvoorzieningen. Ook vanuit het leefbaarheidsvraagstuk ziet de provincie een taakstelling om (zorg)voorzieningen op het platteland en in de kernen minimaal te behouden en waar mogelijk te versterken.

Het plangebied is op de overzichtskaart van het Omgevingsplan aangeduid als 'landbouw'. Er zijn verder geen specifieke waarden of belemmeringen toegekend.

Op grond van artikel 4.20 van de omgevingsverordening hebben Gedeputeerde Staten de begrenzing van het buitengebied vastgesteld. De bestaande bebouwing ligt binnen het bestaand bebouwd gebied. De voorgenomen uitbreiding valt binnen het door Gedeputeerde Staten als buitengebied aangewezen gebied. Er is daarom door de gemeente een verzoek aan Gedeputeerde Staten gedaan tot aanpassing van de grens van het buitengebied (zie ook hoofdstuk 6).

PROVINCIAAL OMGEVINGS-
PLAN

PROVINCIAAL OMGEVINGS-
VERORDENING

2.2

Gemeente

BESTEMMINGSPLAN OPEN-
DE

Het gemeentelijk beleidskader voor het plangebied is verwoord in het ontbestemmingsplan Opende, dat op 7 september 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierin is aangegeven dat het beleid voor bestaande voorzieningen gericht is op behoud, dan wel het bieden van planologische ontwikkelingsruimte wanneer dit noodzakelijk blijkt. Wel geldt dat bij een mogelijke uitbreiding moet worden gekeken naar de invloed ervan op de omgeving.

Het plangebied is op de bijlagekaart Ruimtelijke- en functionele structuur Opende aangegeven als 'oorspronkelijke ontginningsassen' (het huidige perceel) en 'groen- en waterstructuur en agrarisch - cultuurgrond' (het omliggende groen).

In het bestemmingsplan zijn vijf uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen geformuleerd. De gemeente wil daarmee zowel het wegdorpkarakter van Opende, de overgangen naar het landelijk gebied (met zijn kenmerkende doorzichten) als het coulisselandschap beschermen. In het volgende hoofdstuk is ingegaan op de wijze waarop bij het inrichtingsontwerp met deze uitgangspunten is omgegaan.

De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben geen invloed op het reguliere woningbouwcontingent dat aan de gemeente is toegekend. Het betreft hier een maatschappelijke instelling waar de nadruk ligt op *zorg* (zie hoofdstuk 3), wat ook tot uitdrukking komt in de toegekende maatschappelijke bestemming.

KOMPAS OP 2015

De gemeente Grootegast is op weg naar een nieuwe identiteit. In de nota Kompas op 2015 wordt het veranderingsproces beschreven waarin de gemeente zich bevindt. Een belangrijke peiler is de omvorming van Grootegast van agrarische gemeente naar een woongemeente. Verouderde bebouwing en de verwachte uitstroom van agrariërs dwingen de gemeente tot ingrijpen. Het buitengebied zal hoe dan ook levendig en aantrekkelijk moeten blijven. Voor Opende wordt ingezet op het vergroten van de aantrekkingskracht als woon-
dorp.

Planbeschrijving

3

3.1

Inrichtingsontwerp

Op dit moment zijn binnen het plangebied een bedrijfswoning, een zorgpand (pension) en een bijgebouw (garage) aanwezig. De overige gronden zijn als tuin of weide in gebruik. Het gaat zowel om uitbouw van bestaande panden als om de bouw van een nieuw zorgpand. De extra bedrijfswoning die aan de zuidoostkant is ingetekend, is niet meegenomen binnen onderhavig bestemmingsplan.

Het losstaande bijgebouw (garage) en het zorgpand dat aan de bedrijfswoning verbonden is, zullen worden uitgebouwd. Het gaat om de bouw van drie studio's in de garage en zes extra studio's in het bestaande zorgpand. Afhankelijk van de bouwwijze zullen in het nieuwe zorgpand aan de zuidzijde, maximaal tien studio's worden gerealiseerd. Daarmee wordt de capaciteit aan studio's voor permanente bewoning vergroot van vijf naar (maximaal) 15. Mogelijk wordt bij het nieuwe zorgpand nog een tuinhuisje geplaatst (vergunningvrij). Verder is er ruimte gereserveerd voor de aanleg van vijf parkeerplaatsen.

Er is nadrukkelijk géén sprake van reguliere wooneenheden, appartementenverhuur of iets dergelijks. De meeste zorgvragers hebben een AWBZ-indicatie van een Zorg Zwaarte Pakket van 1 t/m 4 LVG en 1 t/m 4 GGZ. Dit betekent dat een gemiddeld zorgvrager 20 uur per week begeleiding nodig heeft. Pension 'Eigendraads' biedt uitsluitend woonzorg met dagbesteding aan jongeren aan. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat bij een volledige bezetting van de toekomstige studio's, er geen noodzaak bestaat voor de bouw van een tweede bedrijfswoning. Middels de huidige bedrijfswoning kan - ook bij maximaal 15 studio's - in voldoende mate toezicht worden uitgeoefend.

In het bestemmingsplan Opende (zie paragraaf 2.2) is aangegeven waar uitbreidingen in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht aan moeten voldoen:

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

Bij het inrichtingsontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met deze uitgangspunten. In overeenstemming met de reeds aanwezige lintbebouwing wordt er haaks op de weg en in de rooilijn gebouwd. Voor de bebouwingssmassa

en het materiaalgebruik is ook aansluiting gezocht bij de omliggende (deels beeldbepalende) panden. Het vierde punt is niet van toepassing op het plangebied.

3.2

Juridische vormgeving

De opzet van de regels is zodanig dat is aangesloten op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden. Tevens sluiten de regels aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

Ten slotte worden in dit bestemmingsplan de begrippen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gehanteerd. Dat houdt in dat een bouwvergunning nu een omgevingsvergunning is en bij een ontheffing wordt nu gesproken van een afwijking.

Het bestemmingsplan is vervat in:

- a. een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- b. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven.

Het plangebied is bestemd als Maatschappelijk. De woonbestemming die in het bestemmingsplan Opende aan het plangebied is toegekend, past niet bij het huidige en beoogde gebruik. Er is geen sprake van zorgvoorzieningen die aan de woonfunctie ondergeschikt zijn. Gelet op de omvang is een afzonderlijke 'zorgbestemming' passender.

Binnen de bestemming Maatschappelijk is een bouwvlak opgenomen waarbinnen alle gebouwen moeten worden gebouwd. Op de verbeelding is het maximale bebouwingspercentage aangeduid. In de regels, die zoveel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan Opende, zijn regels ten aanzien van bouwhoogte, grondgebruik en overige bouwwerken opgenomen.

Toets aan wet - en regelgeving

4

4.1

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone, 48 dB als hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel (Wet geluidhinder 2006).

De afstand tussen de Smidshornerweg en het bouwvlak bedraagt ten minste 90 m. Met behulp van Standaard Rekenmethode I is bepaald dat de 48 dB-contour op circa 23 m ligt. Daarmee zijn er geen belemmeringen wat betreft geluidhinder.

4.2

Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal bedrijven en voorzieningen. Op de percelen Provincialeweg 142 en 146 zijn maatschappelijke instellingen gevestigd waarvoor geen hinderzones gelden. Aan de Provincialeweg 136, 146a, 148 en Opendeweg 8 zijn bedrijven gevestigd waarvoor geen zone van toepassing is of waarvoor geldt dat er op dit moment reeds hindergevoelige functies op korte(re) afstand gevestigd zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen binnen het plangebied niet tot belemmeringen voor omliggende bedrijvigheid leidt.

4.3

Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten en provincies die milieuvergunningen verlenen of een bestemmingsplan maken, rekening te houden met externe veiligheid. Doel van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is individuele en groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen (bron: Risicokaart Groningen).

Buisleidingen

Op ruim 300 m ligt een buisleiding van de Gasunie en van de NAM. Voor beide leidingen geldt geen plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied valt buiten de effectafstand van de leidingen.

Transport

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar risico wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen, kan gebruik worden gemaakt van de gegevens uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt dat binnen de provincie geen wegvakken voorkomen waar het risico de normen overschrijdt. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar risico.

4.4

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

AFWEGING

Onderhavig bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Uit het Handboek Verkeersonderzoek van het CROW

kan worden opgemaakt dat de bouw van maximaal 30 studio's (gelijkgesteld met de bouw van dito woningen) leidt tot een toename van ruim 210 mvt/etmaal. Aangezien de vorengenoemde grens van 3% pas bij een toename van meer dan 1.100 mvt/etmaal wordt overschreden, is onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk

4.5

Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

Aangezien het plangebied op dit moment reeds voor een groot deel wordt benut wordt voor woon-/zorgactiviteiten, het nog niet-bebouwde deel uit soortenarm grasland bestaat en beschermde gebieden zoals de Ecologische Hoofdstructuur (ten noorden van de Provincialeweg) of Natura 2000-gebieden op ruime afstand liggen, kan worden gesteld dat een (voor)onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet of de Natuurbeschermingswet 1998 achterwege kan blijven.

4.6

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Een van de hulpmiddelen daarbij is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor het plangebied een middelhoge trefkans op archeologische waarden aan. Om die reden is door Libau een bureauonderzoek uitgevoerd (9 maart 2010, zie bijlagen). Hieruit is naar voren gekomen dat een inventariserend veldonderzoek noodzakelijk is. Libau komt tot de volgende conclusies:

Gezien de bodemsoort en hoogteligging bestaat in het plangebied kans op het aantreffen van sporen uit de steentijd. Door de aanleg van het esdek zijn resten uit de steentijd mogelijk niet meer gaaf. Het esdek ontstond in de loop van de middeleeuwen. Het is mogelijk dat zich onder het esdek resten van oudere middeleeuwse bewoning bevinden.

Geadviseerd wordt om in het plangebied een archeologisch booronderzoek uit te laten voeren. Het onderzoek dient te bestaan uit één gutsboring ter plaatse van de uitbreiding van het bestaande pand en 3 gutsboringen verspreid over het terrein waar nieuwbouw is beoogd. Het onderzoek dient zich te richten op het voorkomen van bewoningslagen en archeologische indicatoren.

Besloten is om af te zien van een veldonderzoek, omdat uit navraag bij de voormalige perceelseigenaar is gebleken dat binnen het plangebied sprake is geweest van herhaald diepploegen (wat op dit moment ook op de omliggende percelen wordt toegepast). Daarmee is de kans dat er nog sprake is van een

intact bodemprofiel nihil. Eventuele archeologische sporen zullen vernietigd zijn.

4.7

Bodem en water

- BODEM** In 1995 is binnen het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd. Vastgesteld is dat de bodem niet is verontreinigd. Het grondwater bevat lichte verhogingen aan chroom en koper, maar de concentraties zijn dermate laag dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde plannen. In het kader van het bouwvergunningstraject zal het bodemonderzoek worden geüpdatet.
- WATER** Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Daarin dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige situatie.
- Op dinsdag 23 maart 2010 is de digitale watertoets van Wetterskip Fryslân doorlopen. Er zullen op korte termijn nadere afspraken met het waterschap worden gemaakt.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De kosten voor uitvoering van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor eventuele planschadekosten en daarmee samenhangende kosten. De initiatiefnemer en de gemeente zullen hiervoor een planschadeverhaalovereenkomst ondertekenen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid



6.1

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 26 mei 2010 tot en met 6 juli 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Hierop is één schriftelijke reactie binnengekomen. Deze reactie is als bijlage opgenomen. In het navolgende is op de inhoud ingegaan.

Opmerking 1.1

Er wordt aangedragen dat de voorziening op het perceel geen zorgboerderij betreft, gezien de aard van de bebouwing en het gebruik van het perceel. Er zijn weinig dieren aanwezig, maar wel veel bouwwerken en speeltoestellen (onder andere een schommel, trampoline, volleybal-/voetbalterrein, verhard plein, paardenbak). De kinderen die hiervan gebruikmaken, veroorzaken overlast voor de aangrenzende percelen. Het perceel wordt in zijn geheel onttrokken aan het kaderlandschap door het gebruik hiervan. Daarnaast zal er fors worden uitgebreid, met extra bebouwing, wat geen goedkeuring kan wegdragen van de indiener van de zienswijze. Er wordt verzocht om een negatieve beslissing ten aanzien van het wijzigen van de bestemming.

Reactie 1.1

Het perceel Provincialeweg 142a te Opende wordt opgedeeld in twee delen. Een deel dat geschikt gemaakt zal worden voor een zorgvoorziening middels het bestemmingsplan Provincialeweg 142a te Opende en een deel agrarisch gebied, overeenkomstig de huidige bestemming Agrarisch - Cultuurgrond in het bestemmingsplan Opende.

De grens van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Provincialeweg 142A te Opende dat het perceel in tweeën deelt, is bewust gelegen in het verlengde van de perceelgrens van de percelen Provincialeweg 136 en Provincialeweg 144 te Opende. Hiermee wordt een perceel gecreëerd, gelegen aan een weg, parallel aan de Opendeweg. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt een geschikte locatie om nieuwe bebouwing toe te staan, aansluitend bij het bestaande voormalig pension. Het gebruik van het perceel zoals geregeld in het bestemmingsplan, middels de bestemming Maatschappelijk, is tevens langs deze lijn opgenomen opdat er voldoende afstand tot de achtererven van de nabijgelegen woningen/bedrijven gehandhaafd blijft. Een deel van de activiteiten zoals in de inspraakreactie naar voren is gebracht, valt binnen de grens van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en worden hier toelaatbaar geacht.

Er is echter naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie geconstateerd dat inderdaad het agrarisch deel van het perceel in gebruik is genomen in strijd met de bestemming Agrarisch - Cultuurgrond van het op 7 september 2010 vastgestelde bestemmingsplan Opende. Het agrarische perceel is deels verhard en er zijn een schommel, trampoline en speeltoestel geplaatst. Tevens vindt er opslag van fietsen en skelters plaats. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Met de eigenaar van Eigendraads Zorgboerderijen BV is overeengekomen dat het perceel voor 4 oktober 2011 in overeenstemming met de vigerende bestemming wordt gebracht en dat de genoemde activiteiten en bouwwerken worden verplaatst naar het deel van het perceel dat de bestemming Maatschappelijk krijgt.

Ten aanzien van de overlast van de spelende kinderen is reeds door de initiatiefnemer aangegeven dat de invulling van de maatschappelijke functie over ongeveer een jaar zal wijzigen van logeeropvang, naar permanente opvang van jongeren. Er zullen dan beduidend minder kinderen aanwezig zijn op het perceel, waardoor eventuele overlast wordt beperkt.

6.2

Overleg

In het kader van artikel 3.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden naar de wettelijke overlegpartners. Bij brief van 23 augustus 2010 is er een reactie ontvangen van de provincie Groningen (zie bijlage). In het navolgende is op de inhoud van de brief ingegaan.

Opmerking 2.1

Op grond van artikel 4.20 van de omgevingsverordening hebben Gedeputeerde Staten de begrenzing van het buitengebied vastgesteld. De bestaande bebouwing ligt binnen het bestaande bebouwd gebied. De voorgenoemde uitbreiding (functie en bebouwing) valt binnen het door Gedeputeerde Staten als buitengebied aangewezen gebied. Er zal een onderbouwning moeten worden opgenomen voor het realiseren van de niet-agrarische bedrijvigheid buiten de grenzen van het bestaande bebouwd gebied. Daarnaast zal een expliciet verzoek gedaan moeten worden om aanpassing van de grens van het buitengebied, bij de kennisgeving als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 Wro.

Reactie 2.1

Genoemd verzoek is inmiddels ingediend bij Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen. Daarin is het volgende ter motivering aangegeven.

“In overleg met het bouwheerschap van de provincie Groningen is geconcludeerd dat extra bebouwing aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing geen storend effect heeft op de stedenbouwkundige opbouw van het buurtschap de Singel. Er is reeds een tweede dwarslint gevormd op de Provincialeweg, parallel aan de Opendeweg te Opende. Hierbij is het wel belangrijk dat de bebou-

wing wordt georiënteerd op het tweede dwarslint aan de zuidoost kant van het betreffende perceel opdat het stedenbouwkundig geheel met de bebouwing in het buurtschap de Singel wordt versterkt (zie bijgevoegde luchtfoto). De hout-singel aan de zuidkant van het perceel vormt een mooie afsluiting van het tweede dwarslint en hiermee een afronding van een deel van het buurtschap de Singel.”

Opmerking 2.2

Artikel 4.5, lid 2 van de omgevingsverordening bepaalt dat de toelichting op een bestemmingsplan een paragraaf omvat over energie en duurzaam ruimtegebruik. Ten aanzien van de luchtkwaliteit wordt aanbevolen om de huidige situatie vast te leggen.

Reactie 2.2

De zorg met betrekking tot de luchtkwaliteit wordt gelet op de bijzondere doelgroep gedeeld. Het voorontwerpbestemmingsplan gaat uitvoerig op dit milieuaspect in. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.