

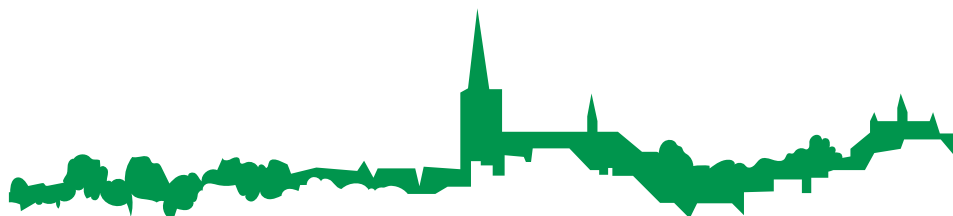
BESTEMMINGSPLAN DROOMWONEN, OPENDE





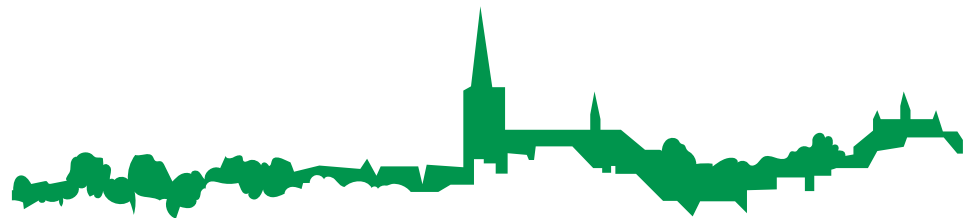
BESTEMMINGSPLAN DROOMWONEN OPENDE GEMEENTE GROOTEGAST

Planstatus	vastgesteld
Datum	15 - 05 - 2018
Plan identificatie	NL.IMRO.0015.BPOP17INBR1-VA01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	18078087

TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Bestaande situatie	7
3.	Toekomstige situatie	8
4.	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5.	Omgevingsaspecten	18
5.1	Archeologie	18
5.2.	Cultuurhistorie	19
5.2	Bedrijven en milieuzonering	19
5.3	Bodemkwaliteit	20
5.4	Externe veiligheid	21
5.5	Flora en fauna	22
5.6	Geluidsaspecten	23
5.7	Kabels en leidingen	24
5.8	Luchtkwaliteit	25
5.9	Water	25
6.	Juridische aspecten	29
6.1	Verbeelding	29
6.2	Planregels	29
6.3	Toelichting op de bestemmingen	29
7.	Uitvoerbaarheid	31
7.1	Economische uitvoerbaarheid	31
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31



1. INLEIDING

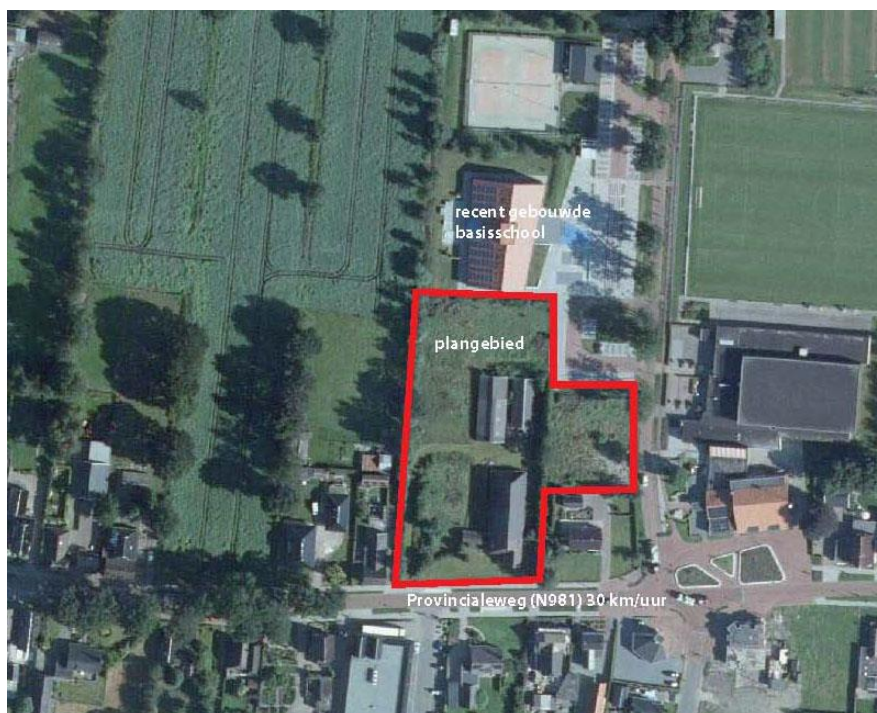
1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is het woningbouwplan aan de Provincialeweg 67 in Opende. Op deze locatie staat een voormalige boerderij met de huidige bestemming Wonen. Stichting Droomwonen Opende ontwikkelt, met ondersteuning van bureau Kuub uit Groningen, een nieuw plan voor deze locatie, waardoor een betere invulling voor deze beeldbepalende locatie in het dorp gerealiseerd zal worden. Het schetsontwerp gaat uit van een tweetal woongebouwen op het perceel. In de gebouwen zullen maximaal 17 woningen worden gerealiseerd met daarnaast een bijzondere woonvorm met maximaal 8 wooneenheden. Het plan is in nauw overleg met het dorp opgesteld, waarbij het zoeken van een duurzame invulling voor deze beeldbepalende locatie in het dorp het uitgangspunt is. Binnen het plangebied is een passende groene invulling naast de bebouwing een intentie en vereiste. Het voorgenomen woningbouwprogramma past in de regionale woonvisie.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Opende'. Door middel van onderhavig bestemmingsplan zal de ontwikkeling van het perceel juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

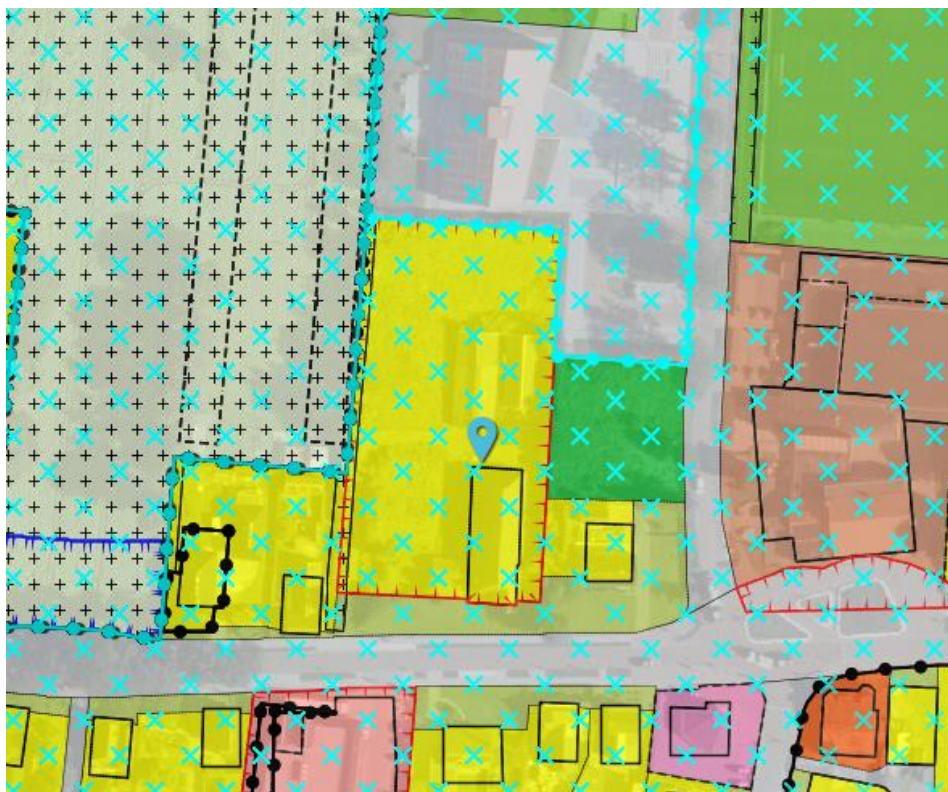
Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Grootegast G 1810 en Grootegast G 1908. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de recent gebouwde basisschool De Klister. Aan de noordoostzijde ligt het parkeerterrein van de basisschool. Ten zuiden hiervan ligt het perceel G 1908 met de bestemming Groen direct aan de Verbindingsweg. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan de bestaande woning Provincialeweg 69. De Provincialeweg N981 vormt de zuidelijke grens van het plangebied. Aan de westzijde staat de bestaande woning Provincialeweg 65 met daarachter agrarische gronden.



Ligging en begrenzing plangebied Provincialeweg 67 Opende

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan Opende, vastgesteld op 7 september 2010.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Opende

Het perceel nummer 1810 kent in het geldende bestemmingsplan de bestemming Wonen - A1 en Tuin. Ter plaatse van de boerderij is een bouwvlak aangegeven. Ter plaatse geldt een wijzigingsbevoegdheid voor het onder voorwaarden realiseren van maximaal twee woningen of een woongebouw. Het perceel nummer 1908 is in het bestemmingsplan bestemd voor Groen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven, met onder andere daarin de ligging, de historie en de ruimtelijke opbouw. In het derde hoofdstuk wordt de nieuwe situatie besproken. In het vierde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere bodem- en luchtkwaliteit verstaan. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging in groter verband

Opende ligt binnen het streekdorpenlandschap van het Westerkwartier. Het projectgebied maakt deel uit van het Zuidelijk Westerkwartier. Dit landschapstype kent een karakteristieke opbouw met besloten, hoge ruggen (gasten) met houtsingels en daartussen open laagten. Op de zandruggen zijn de lintdorpen, waaronder Opende, ontstaan.

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 uitgroeïend 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:

- 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 gras-landpercelen en oorspronkelijke lintbebouwing;
 - de uitlopers waarin sprake is van een duidelijke relatie met het landschap (vergelijkbaar met dat aan de noordzijde).

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.

2.2 Bestaande situatie

Ontginningsas

Het plangebied maakt onderdeel uit van de historische ontginningsas met lintbebouwing langs de Provincialeweg. Dat is de doorgaande weg door het dorp Opende. Het plangebied bestaat momenteel uit een voormalige boerderij georiënteerd op de Provincialeweg met aan de achterzijde twee schuren. De verkavelingsrichting staat haaks op de weg. Aan weerszijden van het perceel zijn nog restanten van de houtsingels op de perceelscheidingen aanwezig. de voormalige boerderij staat op ruime afstand van de weg met een open groen grasveld aan de voorzijde. Het naastgelegen perceel 1908 bestaat uit groen en grenst aan de Verbindingsweg.

Het projectgebied bevindt zich in het centrumgebied van het dorp ten noorden van de Provincialeweg en ten westen van MFC De Veste. De locatie ligt globaal gezien op de hoek van de Provincialeweg en de Verbindingsweg, welke haaks op de doorgaande Provincialeweg ligt. Ten noorden van het plangebied ligt de recent gebouwde basisschool De Klister met het schoolplein en parkeerplaats aan de zijde van de Verbindingsweg. Ten noorden van de basisschool liggen de tennisbanen en aan de overzijde van de Verbindingsweg de voetbalvelden. Aan de overzijde van de weg ligt de supermarkt. Aan weerszijden van het plangebied liggen bestaande woningen aan de Provincialeweg. Aan de noordwestzijde grenst het plangebied voor een deel aan het open buitengebied.



Bestaande situatie Provincialeweg 67 Opende

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Ontginningsas als basis ontwerp

Het planvoornemen behelst de sloop van de bestaande bebouwing van een boerderij en twee losse schuren en de bouw van twee woongebouwen.

Bij de nieuwe invulling van de locatie is de ligging in de historische ontginningsas en een maximale inpassing in het coulissenlandschap als basis genomen. De bestaande opstreckende verkaveling met houtsingels langs de perceelsscheidingen blijft in stand. De nieuwe bebouwing refereert aan de opzet van de agrarische bebouwing in de ontginningsas en bestaat uit twee schuurachtige gebouwen op ruime afstand van de weg. De bebouwingsrichting is haaks op het bebouwingslint. De twee bouwvolumes verspringen ten opzichte van elkaar. Aan de voorzijde is een ruime open groene zone met gras, waardoor de bebouwing op enige afstand van de weg staat en zich naadloos in de rooilijn van de omliggende gebouwen voegt. Aan de westzijde wordt de bomenlijn aangevuld en versterkt.

De afmetingen van de twee gebouwen bedragen ca. 14 m bij 60 m en ca. 14 m bij 48 m. In de gebouwen zullen 17 appartementen worden gerealiseerd. Daarnaast is er aan de voorzijde ruimte voor een bijzondere woonvorm met 8 kamers en gemeenschappelijke ruimtes.

De gebouwen bestaan uit één bouwlaag met een forse kap en sluiten aan bij het bebouwingsbeeld van de ontginningsas. De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter.



Impressie bouwplan Droomwonen Opende (bron: estudio KAW)

Parkeren

In het plan zijn 17 woningen/appartementen voorzien en 8 kamers binnen een bijzondere woonvorm.

De gemiddelde parkeerbehoefte voor appartementen in de goedkope en middeldure sector is op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW 1,8 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeernorm geldt voor het plangebied, omdat hier sprake is van een 'niet stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Voor de 17 appartementen zijn derhalve 30,6 parkeerplaatsen noodzakelijk. Voor de bijzondere woonvorm is uitgegaan van een parkeernorm van 0,4 parkeerplaatsen per kamer. Uitgaande van 8 kamers levert dat een

parkeerbehoefte van 3,2 parkeerplaatsen op. In totaal zijn voor de woningen en de bijzondere woonvorm samen 33,8 parkeerplaatsen nodig.

Voor de woningen binnen het plangebied worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 2 rolstoelparkeerplaatsen. De initiatiefnemers geven de bereidheid aan om met betrekking tot de uitvoeringsfase samen met de burens tot een goede oplossing voor de erfafscheiding tussen het parkeerterrein en de bestaande woning te komen.



bouwplan Droomwonen Opende (bron: estudio KAW)

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor het plangebied gelden geen van de opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde trede te vervallen. Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteed worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet de behoefte aan de beoogde ontwikkeling worden uitgewerkt.

Toetsing plangebied

Regionale Woonvisie Westerkwartier 2015-2020

In 2014 heeft de regio Westerkwartier de regionale woonvisie *Ruimte om te wonen; Woonvisie Westerkwartier 2015-2020* ontwikkeld, welke d.d. 21 april 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Grootegast. Ook de andere gemeenteraden in de regio Westerkwartier hebben de woonvisie vastgesteld, waardoor er een gemeenschappelijk woonbeleid in de regio ligt. De woonvisie bevat zowel voor de korte (2015-2020) als de lange termijn (2020-2025) een raming voor de woningbehoefte.

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

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

Deze punten worden hieronder kort toegelicht.

Woonwensen

Er moet ruimte zijn om in alle dorpen zoveel mogelijk de woonwensen te vervullen, waar mogelijk in de bestaande woningvoorraad en woonomgeving. Daar waar woonwensen binnen de bestaande omgeving niet in te vullen zijn, is nieuwbouw nodig. Het gaat hierbij in de meeste gevallen niet om grote projecten, maar om maatwerk. Bij maatwerk gaat het vooral om particulier opdrachtgeverschap en incidenteel vervanging van gezinswoningen voor (een kleiner aantal) seniorenwoningen.

Daar waar woonwensen binnen de bestaande omgeving niet in te vullen zijn, is nieuwbouw nodig. Dit is in alle dorpen mogelijk, naar concrete behoefte.

- Ons doel is niet om grote aantallen woningen te bouwen, maar om in de vraag te voorzien.
- We kleuren plannen niet vooraf in, maar houden voldoende flexibiliteit in bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitsplannen om te kunnen inspelen op veranderende behoeften in een dorp.
- De voorkeur gaat uit naar inbreidingslocaties, omdat zij vaak een positieve uitstraling hebben op het hele dorp. Alleen in de grotere dorpen komen nog uitleglocaties van meerdere tientallen woningen per jaar voor, waarbij Leek en Zuidhorn nog een duidelijke functie voor huishoudens vanuit Groningen hebben.

Zorgvraag

Verder gaat de visie in op de zorgvraag. In de grote dorpen is het ondertussen haalbaar om mensen met een intensieve zorgvraag een zelfstandige woning te bieden. Als gevolg van het scheiden van de zorg in alle dorpen ontstaat er ook in de kleinere dorpen voldoende massa om wonen in combinatie met zorg aan te bieden. Dit krijgt structuur door een afstemming tussen gemeenten en corporaties.

Initiatieven

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

Vraaggericht bouwen

Met de provincie Groningen zijn er afspraken gemaakt over de ruimte die er in de regio is om plannen te ontwikkelen voor woningbouw. Daarvoor is de huishoudensprognose een belangrijke onderlegger. De prognose gaat uit van gemiddeld 170 huishoudens per jaar in de regio als geheel tot 2020, en een afnemende groei. We schakelen huishoudensgroei gelijk aan de (netto) woningbehoefte. In totalen uitgedrukt: 1.015 woningen tot 2020, nog eens 675 tot 2025, daarna naar verwachting een verder afvlakkende groei. Ergens tussen 2030 en 2040 wijzen prognoses op krimp. Als regio verwachten we dat toenemende ruimte op de woningmarkt, in combinatie met een gunstige ligging van het Westerkwartier, eerder leidt tot nulgroei op regioniveau. Daarbinnen zullen positieve afwijkingen voorkomen (bijvoorbeeld de centrumdorpen) en negatieve afwijkingen (krimpdorpen, waarvan er ook nu al enkele zijn in het uiterste noorden van het Westerkwartier). Algemeen geldt: hoe verder we vooruit kijken, hoe groter de onzekerheid in prognoses.

In alle dorpen kan behoefte zijn aan nieuwe woningen. Veel woningen of slechts één, goedkoop of duur, voor jong of oud, dat verschilt per dorp en per geval. Vanuit deze invalshoeken stelden we een bandbreedte op voor de groei van de woningvoorraad per dorp. Opgeteld komt dit overeen met de geraamde groei in de totale regio.

Precies sturen op aantallen kan overigens leiden tot een starre situatie die het onmogelijk maakt om lokaal maatwerk te leveren. Denk aan het reserveren van enkele kavels bouwruimte ook in kleine dorpen, of aan het transformeren van die leegstaande boerderij naar enkele wooneenheden voor een bijzondere doelgroep. Om die reden delen we het aantal woningen niet geheel toe, maar reserveren we een aantal voor maatwerk.

	Bandbreedte	'14 – '20	'20 – '25
Grootegast	Grootegast e.o.	85 tot 125	70 tot 85
	Lutjegast	Maatwerk	
	Noordwijk-Korn.	Maatwerk	
	Oldekerk-Niekerk	25 tot 30	20 tot 25
	Opende	10 tot 15	Ca. 10
	Maatwerk	5 tot 10	Ca. 5
	Totaal	125 tot 175	100 tot 125

Voor Opende ligt de bandbreedte tussen de 20 en 25 woningen.

In het bestemmingsplan Provincialeweg 67 worden maximaal 17 woningen gebouwd. Daarnaast komt er een bijzondere woonvorm met maximaal 8 wooneenheden. De bestaande woning op het perceel komt te vervallen, waardoor de netto toevoeging bestaat uit 16 reguliere woningen en 8 woningen als bijzondere woonvorm. Deze woningaantallen passen binnen de bandbreedte voor Opende uit de Woonvisie Westerkwartier.

Ongeveer 2 jaar geleden hebben leden van de initiatiefgroep Droomwonen Opende op basis van een door een deskundige samengestelde vragenlijst hun dorpsgenoten van 65 jaar en ouder geïnterviewd over hun belangstelling voor de levensloopbestendige woningen in de dorpskern. Daaruit kwamen op dat moment ongeveer 20 serieuze belangstellenden. Inmiddels is het aanbod aan voorzieningen er om heen groter geworden, wat ongetwijfeld de belangstelling groter maakt. Voor de informatieavond in oktober 2017 a.s. zijn circa 450 huishoudens uit Opende, waarvan een bewoner ouder is dan 55 jaar, uitgenodigd. Verdeeld over 2 avonden zijn 200 huishoudens langs gekomen op de informatieavonden.

Sinds in het dorp gepraat wordt over het project Droomwonen, krijgen de leden van de stichting regelmatig de vraag wanneer woningen te koop zijn. Beide door de stichting inmiddels aangewezen makelaars zijn erg positief over het plan en staan te trappelen om hun aandeel te leveren in de werving en binding van deelnemers/ kopers. Tenslotte hebben zich al enkele beleggers gemeld, die graag enkele woningen willen afnemen om ze vervolgens aan belangstellenden te verhuren. De belangstelling komt vooral van oudere bewoners van de verspreid liggende boerderijtjes in en rond Opende. Die boerderijtjes komen daarmee ter beschikking voor huishoudens met kinderen die wat meer ruimte zoeken en graag buiten willen wonen.

De ontwikkelende partij verwacht eind oktober 2017 de eerste deelnemersovereenkomsten sluiten en binnen een week of 6 daarna voor alle woningen een koper hebben gevonden. In de initiatiefgroep is een ouder van 2 potentiële huurders van de woonvorm met 8 huureenheden.

Kwalitatief is sprake van het realiseren van betaalbare woningen op een inbreidingslocatie centraal in het dorp. Een leegstaande boerderij wordt getransformeerd naar een duurzame woonomgeving.

Conclusie

Het voorgenomen plan past binnen de bandbreedte voor Opende uit de Woonvisie Westerkwartier. Daarnaast blijkt uit de reacties uit Opende, de door Dorpsbelangen in 2015 gehouden enquête en de reacties op de verkoop- en informatieavond dat er voldoende interesse is voor de woningen. Daarnaast zorgt de huisbeweging ervoor dat woningen vrijkomen voor gezinnen die woning zoeken in Opende. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2016-2020

De omgevingsvisie 2016-2020 bevat de integrale visie van de provincie Groningen voor de lange termijn op het gebied van de fysieke leefomgeving. De provincie wil het aantrekkelijke woon- en leefklimaat verder verbeteren door kansen te benutten.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie zijn de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Tevens zijn onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving.

In de omgevingsvisie is het beleid onderverdeeld in vijf verschillende thema's, waaronder weer elf provinciale belangen zijn vertegenwoordigd:

Thema	Belangen:
Ruimte:	<ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke kwaliteit • Aantrekkelijk vestigingsklimaat • Ruimte voor duurzame energie • Vitale landbouw
Natuur en landschap:	<ul style="list-style-type: none"> • Beschermen landschap en cultureel erfgoed • Vergroten biodiversiteit
Water:	<ul style="list-style-type: none"> • Waterveiligheid • Schoon en voldoende water
Mobiliteit:	<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid
Milieu:	<ul style="list-style-type: none"> • Tegengaan milieuhinder • Gebruik van de ondergrond

Zuidelijk Westerkwartier

De gemeente Grootegast is onderdeel van het Zuidelijk Westerkwartier. Dit deel van de provincie wordt gekenmerkt door een afwisseling van besloten zandruggen en open laaggelegen veengebieden. Het gebied heeft een kleinschalige, verbrede plattelandseconomie gericht op landbouw en recreatie en toerisme. Leek en Zuidhorn vervullen een regionale functie in het Westerkwartier. Beide kernen bieden ruimte voor grootschaliger bedrijvigheid en hier zijn ook de belangrijkste concentraties van (winkel)voorzieningen te vinden. Het herstel van de houtsingelstructuur, de herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing en het vormgeven van collectief natuur- en landschapsbeheer zijn belangrijke opgaven voor dit gebied.

Integrale opgaven

De provincie Groningen heeft haar belangen vertaald in vijf integrale opgaven rond de grootste ontwikkelkansen en vraagstukken. Te weten:

- Gaswinning;
- Energyport;
- Krimp en groei;
- Regio Groningen-Assen;
- Waddengebied.

Deze vijf integrale opgaven beïnvloeden geen van allen de gemeente Grootegast, waardoor er geen rekening gehouden hoeft te worden met specifieke aanwijzingen vanuit de Omgevingsvisie aangaande de fysieke leefomgeving.

Omgevingsverordening Groningen

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

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

Aantrekkelijk vestigingsklimaat

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

Verordening

In artikel 2.13.4 van de verordening worden regels gegeven met betrekking tot woningbouw. Een ruimtelijk plan kan alleen in woningbouw voorzien, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie. In paragraaf 4.1. wordt beschreven dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling past binnen de regionale Woonvisie Westerkwartier 2015-2020.



Kaart 7 Landschap (Omgevingsverordening Groningen)

Verder is kaart 7 van toepassing welke gebieden met landschappelijke waarde weergeeft. Opende behoort tot het Houtsingelgebied Zuidelijk Westerkwartier. De provinciale verordening bevat regels voor de gemeente om dit landschapstype te behouden en te beschermen.

Conclusie

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

4.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2015-2030

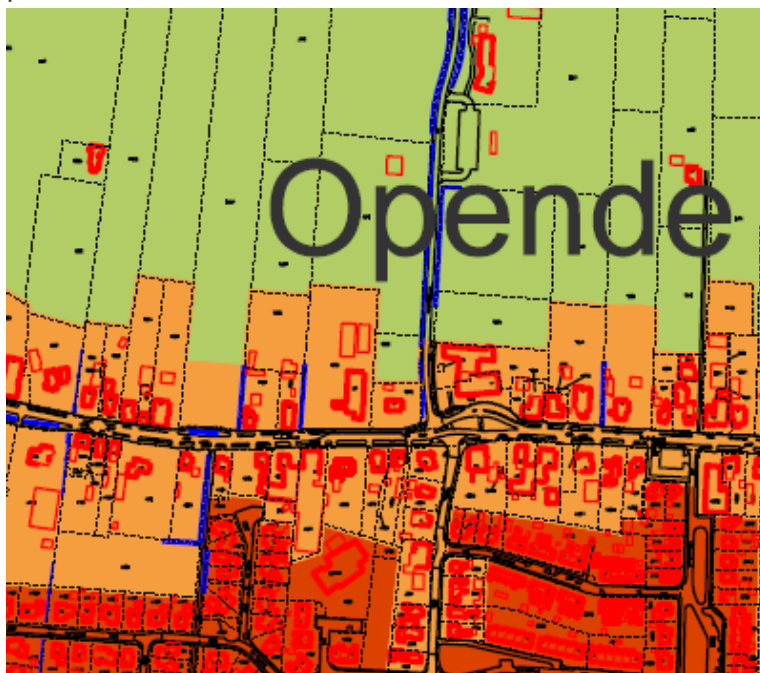
De gemeente Grootegast staat bekend als een rustige landelijke gemeente met een sterke sociale cohesie en verenigingsleven. De gemeente heeft als doel deze kwaliteiten te behouden en te verbeteren. De kwaliteiten zorgen voor een aantrekkelijke werking waardoor de bevolking nog licht zal toenemen in de komende jaren. Vervolgens blijft het inwoneraantal gelijk, maar treedt er wel ontgroening en vergrijzing op. Hier wordt op het gebied van wonen op ingespeeld door in te zetten op levensloopbestendige woningen en vernieuwbouw. Daarnaast wordt ingezet op de nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen waardoor het mogelijk is langer zelfstandig te wonen. Dit zal voornamelijk in Grootegast plaatsvinden en niet in de kleinere kernen van de gemeente.

Welstandsnota gemeente Grootegast

Het welstandsbeleid van de gemeente Grootegast is opgenomen in de Welstandsnota Grootegast, vastgesteld d.d. 18 september 2012. Daarin zijn gebiedsgerichte criteria gegeven die bij toepassing van verzoeken om omgevingsvergunningen worden ingezet. Een hoofdonderscheid ligt tussen de linten (oranje) en de woonbuurten (rood). Daarnaast is er aandacht voor bedrijventerreinen (blauw) en gebieden met een beeldkwaliteitsplan (bruin).

Het plangebied Provincialeweg 67 Opende ligt binnen het gebied “De linten”.

De toekomstige ontwikkelingen in het plangebied zullen vanuit overwegingen van welstand beoordeeld worden op de in de welstandsnota opgenomen aanwijzingen voor het gebied De Linten



Welstandsgebieden Provincialeweg 67, Opende (Welstandsnota 2012)

Kadernota Archeologie en Cultuurhistorie

De gemeenten in het Westerkwartier hebben gezamenlijk een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Vestigia, Amersfoort, 2013). In het onderzoek wordt geconstateerd dat zich op het grondgebied van de gemeente Grootegast een 22-tal terreinen aanwezig zijn die voorkomen op de AMK (de Archeologische Monumentenkaart). Hieronder vallen geen wettelijk beschermde archeologische monumenten. Op grond van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt. Daarnaast is een inventarisatie gedaan naar de cultuurhistorische waarden in het Westerkwartier.

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

In de beleidsnota archeologie en cultuurhistorie wordt een zevental beleidscategorieën onderscheiden. Deze zijn vertaald in een zestal voorbeeldbestemmingen (de categorieën 4 en 7 zijn gecombineerd). Het onderscheid heeft te maken met de oplopende archeologische waarde: monumentale terreinen of terreinen met een hoge waarde zijn in de hoogste categorieën ondergebracht en daarvoor is eerder een vergunning nodig dan bij terrein met een middelhoge of lage verwachtingswaarde. Daar is de drempel in termen van oppervlakte of diepte ruimer. De categorieën in de beleidsnota en de bijbehorende regeling zijn de volgende:

Categorie:	Typering:	Regeling:
Cat. 1	Rijksmonument	Waarde-archeologie-1
Cat. 2	Gemeentelijk monument	Waarde-archeologie-2
Cat. 3	Terrein van hoge archeologische waarde	Waarde-archeologie-3
Cat. 4	Hoge archeologische verwachting	Waarde-archeologie-4
Cat. 5	Middelhoge verwachting	Waarde-archeologie-5
Cat. 6	Lage verwachting	Waarde-archeologie-6
Cat. 7	Spec.: beekdalverwachting	Waarde-archeologie-4

Wat betreft de archeologische monumenten (categorie 1 in de tabel) vindt bescherming plaats via de monumentenwet. Het plangebied ligt binnen categorie 5 "middelhoge verwachting". Voor de locatie is een bureauonderzoek archeologie uitgevoerd. Dit onderzoek wordt in paragraaf 5.1. nader toegelicht.

5. OMGEVINGSASPECTEN

De ontwikkelingen in het plangebied worden afgestemd op het overheidsbeleid zoals beschreven in hoofdstuk drie. Daarnaast moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het plangebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat zo een goede omgevings situatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

5.1 Archeologie

De Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 vervangen als het gaat om gebouwde monumenten en archeologie. Op basis van overgangsrecht blijft een deel van de Monumentenwet 1988 van toepassing totdat de Omgevingswet in werking treedt.

De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De gemeenten in het Westerkwartier hebben gezamenlijk een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Vestigia, Amersfoort, 10-03-2014). De archeologische waarden- en verwachtingskaart laat zien dat het plangebied ligt in een gebied dat is aangeduid als categorie 5, terreinen met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Algemeen geldt voor dergelijke gebieden een archeologische toets als er een omgevingsvergunning nodig is voor bouwactiviteiten met een grotere oppervlakte dan 1.000 m² en werkzaamheden dieper dan 40 cm.

Onderzoek

Archeologisch bureauonderzoek

Voor het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (bijlage, Libau, 31 juli 2017 – rapport 17.81126). Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Grootegast is voor dit adres een middelhoge archeologische verwachtingswaarde aan de orde, wat inhoudt dat bij bodemingrepen groter dan 1000 m² een archeologisch onderzoek benodigd is.

Overweging en advies

Het plangebied ligt op een glaciële rug die in de prehistorie (met name de steentijd) geschikt was voor bewoning. In de ruimere omgeving van het plangebied zijn vondsten uit het mesolithicum aangetroffen. Na het ontstaan van een groot veengebied raakte de omgeving van het plangebied in de loop van de middeleeuwen opnieuw bewoond. In de vroege 19de eeuw liggen de bebouwde erven met name ten zuiden van de doorgaande weg. In het plangebied bestaat kans op archeologische resten uit de steentijd en vanaf de middeleeuwen. Archeologische resten uit de steentijd zijn mogelijk niet meer volledig intact. De bedekking met een cultuurdek van 30-50 cm dikte heeft de onderliggende bodem beschermd tegen ondiepere bodemingrepen. Geadviseerd wordt om in het plangebied een archeologisch booronderzoek uit te laten voeren. Dit booronderzoek dient te bestaan uit 6 boringen per ha, of minimaal 6 boringen in het plangebied. De boringen dienen gelijkmatig over het plangebied te worden verspreid. Het booronderzoek richt zich op de gaafheid van de bodem en het voorkomen van archeologische indicatoren zoals vuursteen en aardewerk. Relevante bodemlagen dienen daartoe te worden gezeefd.

Archeologisch booronderzoek

Voor het plangebied is vervolgens een archeologisch booronderzoek uitgevoerd (bijlage, MUG Ingenieursbureau b.v., 29 november 2017 – rapport 92206117).

Uit het booronderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- De bodem in het onderzoeksgebied bestaat uit dekzand met in een deel van het onderzoeksgebied restanten van een podzolprofiel. Op het dekzand ligt een tot 0,4 m dikke bouwvoor.

- In een gedeelte van het onderzoeksgebied (boringen 1,2 en 6) is de bodemopbouw geheel verstoord. In de boringen 3, 4 en 5 is een gedeeltelijk intacte podzolbodem aanwezig.
- De kans op het aantreffen van intacte vindplaatsen uit de steentijd is vanwege de (gedeeltelijk) verstoorde bodemopbouw in de boringen en de bekende verstoringen op het terrein (door bebouwing en agrarische activiteiten) klein. Ook werden geen aanwijzingen gevonden voor menselijke activiteit vanaf de middeleeuwen. De middelhoge archeologische verwachting van het onderzoeksgebied moet worden bijgesteld naar een lage verwachting.
- Op basis van de resultaten van het onderzoek adviseert MUG Ingenieursbureau b.v. geen vervolgonderzoek aan (zie de paragraaf hieronder).

Uit de bovenstaande conclusies volgt het volgende advies:

- De bodemopbouw in het onderzoeksgebied is sterk verstoord. Daarmee is de kans op het aantreffen van een intacte vindplaats uit de steentijd klein. Ook zijn geen aanwijzingen voor menselijke activiteit vanaf de middeleeuwen in het onderzoeksgebied aangetroffen. MUG Ingenieursbureau b.v. adviseert geen vervolgonderzoek uit te voeren.
- Het bovenstaande advies dient getoetst en goedgekeurd te worden door de bevoegde overheid, in deze gemeente Grootegast, door middel van een selectiebesluit.
- Het voorliggende onderzoek is met de grootst mogelijke zorg uitgevoerd. Indien onverhoopt toch archeologische waarden aanwezig blijken te zijn binnen de vrijgegeven gebieden, wijzen wij op de wettelijke meldingsplicht hiervan (artikel 5.4 van de Erfgoedwet) om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: “Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister”. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, in casu de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (vondstmelding via ARCHIS). De melding kan ook bij gemeente Grootegast gedaan worden (de heer H. van der Meer, 0594 69 57 95).

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.2. Cultuurhistorie

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

Het plangebied ligt niet in een gebied met aangewezen cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken van de Provincialeweg als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. De provincialeweg ligt namelijk op de hoger gelegen zandrug Langewold. In onderhavig bestemmingsplan is sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling. De ontwikkeling doet dan ook geen afbreuk aan de zandrug. De ontwikkeling is passend binnen de bebouwingsstructuur van het lint. Het is niet nodig om aanvullende eisen te stellen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De richtafstanden volgens de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De volgende bedrijven en inrichtingen zijn in de omgeving van het plangebied aanwezig:

Adres	Functie	SBI-code	Richtafstand	Afstand tot woningen plangebied
Verbindingsweg 4	Basisschool	852	30 m	10 m
Verbindingsweg 2	Tennisbanen	931	50 m	62 m
Verbindingsweg 7	Voetbalvelden	931	50 m	70 m
Verbindingsweg 7	MFC De Veste (sporthal, bibliotheek, kinderopvang, kantine, vergaderzalen)		50 m	50 m
Verbindingsweg 9	theater	9004	30 m	50 m
Provincialeweg 56	Supermarkt	471	10 m	30 m
Provincialeweg 64	Kapsalon	9602	10 m	45 m
Provincialeweg 66	Café/cafeteria	561/563	10 m	80 m

Aan de richtafstanden tot de omliggende inrichting wordt voldaan, met uitzondering van de naast gelegen basisschool. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat in paragraaf 5.6 wordt beschreven.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.3 Bodemkwaliteit

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet is verontreinigd.

Onderzoek

Verkennd bodemonderzoek Provincialeweg 67 te Opende

In mei 2017 heeft MUG Ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek op het perceel verricht. Aanleiding hiervoor was de voorgenomen eigendomsoverdracht. Uit de resultaten bleek dat op het maaiveld (achter het bijgebouw) en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het puinpad (inspectiegat 1 en 10) asbestverdachte materialen aanwezig zijn. Het aangetroffen plaatmateriaal bevat 10-15% chrysotiel (hechtgebonden asbest). In de opgeboorde grond zijn plaatselijk (boring 4 en 8; traject 0,0-0,6 m-mv) sporen baksteen aangetroffen. In de bovengrond (zintuiglijk sporen baksteen) is een lichte verontreiniging met lood aangetroffen (boven de achtergrondwaarde). In de zintuiglijk schone boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarde aangetoond.

Verkennd en nader asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie Provincialeweg 67 te Opende

Ter plaatse van het puinpad is een hoeveelheid asbest aangetoond die de hergebruiksnorm van 100 mg/kg ds overschrijdt. Met een totale oppervlakte van circa 500 m² en een gemiddelde dikte van 0,6 m is circa 300 m³ puinverharding sterk verontreinigd met asbest. De asbestverontreiniging valt onder de reikwijdte van het Besluit asbestwegen en vormt hiermee de aanleiding tot het nemen van saneringsmaatregelen.

Volgens dit besluit moet de eigenaar van een weg die een (gewogen) asbestgehalte van meer dan 100 mg/kg bevat dit melden bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Daarnaast is de eigenaar van een asbestweg verplicht om maatregelen te nemen. Het is namelijk verboden om een asbestweg in het bezit te hebben.

Aanbevolen wordt om ter plaatse de verontreiniging met asbest te verwijderen. Ten behoeve van de verwijdering dient een Plan van Aanpak te worden ingediend bij het bevoegd gezag, Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Gezien de aanwezigheid van een asbestverontreiniging is bij het uitvoeren van de saneringswerkzaamheden veiligheidsklasse 3T (onder asbestcondities) van toepassing. Een andere, minder ingrijpende saneringsmaatregel is het afdekken van het puinpad met bijvoorbeeld bestrating, beton/asfalt of een laag 'schoon' puin op wegebouwdoek. Het nadeel van deze isolerende maatregel is dat de asbestverontreiniging op het perceel aanwezig blijft en bij een eventuele toekomstige herinrichting alsnog verwijderd moet worden.

De bodem op het overige terrein is niet asbestverdacht. In combinatie met de resultaten van het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek zijn er ten aanzien van dat deel van de locatie geen bezwaren tegen een eigendomsoverdracht. De bodem is geschikt voor wonen met tuin.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. Naast het Besluit Externe veiligheid inrichtingen dient vanuit oogpunt van externe veiligheid getoetst te worden aan het Besluit transportroutes externe veiligheid en het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10⁻⁶ als grenswaarde. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de groepsrisico-contour, moet een bestuurlijke afweging worden gemaakt.

Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. In of nabij het plangebied liggen

evenmin (hogedruk)aardgastransportleidingen. Daarnaast maakt de Provincialeweg (N981) volgens kaart 3 van de Verordening Ruimte van de provincie Groningen geen deel (meer) uit van het provinciale basisnet waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet nabij een Natura 2000-gebied of NNN-gebied. Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkelingen kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

Soortenbescherming

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

Onderzoek

Voor het plangebied is een Quickscan natuurwetgeving voor de Provincialeweg 67 te Opende uitgevoerd door middel van een bronnen- en veldonderzoek (bijlage, Buro Bakker, 6 november 2017 – rapport P17214).

Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- In en rond het plangebied is een geschikte broedbiotoop voor de Vogelrichtlijnsoorten de huismus en de kerkuil aanwezig met jaarrond beschermde nesten en rustplaatsen.
- In en rond het plangebied is een geschikte broedbiotoop aanwezig voor vogels zoals spreeuw, merel en kauw.
- In de te slopen boerderij zijn geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig;
- In de te slopen boerderij en schuren zijn er geschikte verblijfplaatsen voor de steenmarter aanwezig.
- In en rond het plangebied komen verder mogelijk een aantal Nationaal beschermde soorten voor, zoals: de egel en enkele muizensoorten. Voor deze andere soorten geldt een vrijstelling. De algemene zorgplicht is wel van kracht.

Indien andere werkzaamheden dan die zijn genoemd in dit onderzoek gaan plaatsvinden, dienen ook deze ingrepen getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming. De conclusies kunnen dan afwijken van de bovenstaande conclusies.

De benodigde vervolgstappen zijn:

- Vóórdát de werkzaamheden kunnen plaatsvinden is een nader onderzoek nodig naar de volgende soorten:
 - Jaarrond beschermde vogels;
 - Huismus (2 inventarisatie rondes in de periode 1 april tot en met 15 mei);
 - Vleermuizen (4 rondes in de periode mei t/m september);

- Steenmarter (controle van de zolders, kruipruimtes en openingen boerderijen en schuren).
- Omdat met deze Quicksan is vastgesteld dat de kerkuil een broed- en rustplek heeft in de boerderij hoeft hier hiervoor geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Wel is het belangrijk een beter inzicht te krijgen in de andere essentiële onderdelen van het leefgebied, zoals het foerageergebied en rustplaatsen. Ook is het belangrijk inzicht te krijgen in de lokale populatie. Hiervoor kan mogelijk een deskundige worden geraadpleegd, zoals een lid van de Kerkuilenwerkgroep.
- Er wordt geadviseerd om voor de kerkuil al in dit stadium op zoek te gaan naar mogelijke locaties om nieuwe broedgelegenheden te realiseren. Er dienen minimaal twee, maar bij voorkeur meer, alternatieve nieuwe verblijfplaatsen te worden aangeboden. Dit in de vorm van bijvoorbeeld kerkuilkasten of toegangen in gebouwen (bijvoorbeeld schuren). Voor de vervangende verblijfplaatsen is het van belang dat ze bij voorkeur in de directe omgeving (in de regel binnen 500 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats, in het oorspronkelijke territorium) worden geplaatst, en buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden staan.
- Omdat in het plangebied zowel Vogelrichtlijnsoorten als Habitatrichtlijnsoorten voorkomen, dient verstoring tijdens het broedseizoen geheel te worden voorkomen. Om negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden op de aanwezige broedvogels te voorkomen, dient te worden gewerkt buiten het broedseizoen (buiten de periode half maart t/m half juli).
- Voor Nationaal beschermde soorten geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat schade aan wilde planten en dieren zoveel, als redelijkerwijs mogelijk is, wordt voorkomen. Dit kan door het rooien van de struiken in één richting uit te voeren, zodat eventuele grondgebonden zoogdieren zelfstandig het gebied kunnen verlaten.

Uit het nader onderzoek zal blijken of een ontheffing op de Wet natuurbescherming nodig is en of er maatregelen getroffen moeten worden. De behandeltermijn van een ontheffing bij de Provincie Groningen duurt minimaal 13 weken. Ook zijn er kosten aan de ontheffingsaanvraag verbonden.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt vooralsnog een belemmering voor de planontwikkeling. De hierboven genoemde vervolgstappen dienen uitgevoerd te worden. Zodra 50% van de koopwoningen in het project zijn verkocht gaat de initiatiefnemer het nader onderzoek uitvoeren. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het onderzoek.

5.6 Geluidsaspecten

Op grond van de Wet geluidhinder is langs wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde.

Onderzoek

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage, Noordelijk Akoestisch Adviesburo BV, 24 oktober 2017 – rapport 5722/NAA/hw/fw/2).

Het plangebied is gelegen ten zuiden van een school. In het verleden is een prognose onderzoek uitgevoerd en daarvan is de rapportage “Beoordeling geluidssituatie nieuw te realiseren school te Opende” (4725/NAA/hw/fw/2, 11 december 2013) uitgebracht. Van het rekenmodel behorende bij dit uitgangsrappport is gebruik gemaakt om de geluidsbelasting ten gevolge van de school op het bouwplan te kunnen berekenen. In het rekenmodel zijn de twee gebouwen binnen het bouwplan, de wegen en de omliggende bebouwing ingevoerd (indien relevant).

Verder is het plangebied gelegen in de nabijheid van de Provincialeweg N981 en de Verbindingsweg. Op beide wegen geldt een maximaal toelaatbare rijsnelheid van 30 kilometer per uur. De Wet geluidhinder richt zich alleen op zoneringsplichtige wegen en niet op 30 kilometer wegen. Dergelijke

wegen moeten wel worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit vormt het doel van onderhavig onderzoek. Het onderzoek heeft plaatsgevonden op basis van tekeningen en beschikbare verkeersgegevens.

Langetijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de school

Bij de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening kan op immissiepunt 02 (op de verdieping) niet worden voldaan aan stap 2. Op immissiepunt 02 zal, door de stemgeluid van de kinderen op het schoolplein, de richtwaarde van stap 2 op verdiepingsniveau met slechts 1 dB worden overschreden. Aan stap 3 kan wel worden voldaan, waarbij op deze gevel geen sprake is van cumulatie van overige geluidsbronnen.

Bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen zijn hier niet kosteneffectief en niet gewenst. Tevens zal een afscherming nabij de pleinen dusdanig hoog uitgevoerd moeten worden om enig effect te hebben. Een overschrijding van de richtwaarde met 1 dB is zeer gering en zal een goed woon- en leefklimaat niet belemmeren. Bij toetsing aan het Activiteitenbesluit, exclusief stemgeluid vanaf de schoolpleinen, kan op alle immissiepunten worden voldaan aan de grenswaarden.

Maximale geluidsniveaus ten gevolge van de school

Bij de nieuwe woningen veroorzaakt de school maximale geluidsniveaus vanwege de spelende kinderen op de verschillende schoolpleinen, het dichtslaan van autoportieren en de transportbewegingen over het terrein.

Bij toetsing voor een goede ruimtelijke ordening aan stap 2 van de VNG publicatie kan worden gesteld dat aan de richtwaarden kan worden voldaan. Hier is ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bij toetsing aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit kan zowel met als zonder stemgeluid voldaan worden aan de grenswaarden.

Berekende geluidsniveaus ten gevolge van het verkeer

De geluidsbelasting ten gevolge van de Provincialeweg N981 bedraagt ten hoogste 50 dB op de zuidgevel van gebouw oost. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde (48 dB) met 2 dB overschreden. Op de begane grond zal aan de zuidzijde van het gebouw een gemeenschappelijke ruimte worden gerealiseerd voor een bijzondere woonvorm. Achter deze gemeenschappelijke ruimte komen de slaapkamers van de bewoners. Op verdiepingsniveau komen de slaapkamers van het personeel welke in wisseldienst overnachten. Deze ruimten zijn geluidsgevoelig en dienen als zodanig te worden beoordeeld.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de berekende geluidsniveaus niet onaanvaardbaar.

Bronmaatregelen in de vorm van het nog verder verlagen van de rijsnelheid van de Provincialeweg is niet reëel. Daarnaast kan niet van de wegbeheerder worden verwacht dat deze ten behoeve van het bouwplan een stiller wegdek gaat toepassen.

Overdrachtsmaatregelen zijn niet gewenst, gezien de directe ligging van het oostelijk bouwblok op de weg en de ontsluitingen van de weg naar de woningen. Voor de twee woningen aan de zuidzijde van het gebouw oost zal wel een onderzoek naar de karakteristieke geluidswering van de gevels aanbevolen worden. Het binnenniveau in de woning kan op basis van dit onderzoek worden gegarandeerd. Daarbij is de verwachting dat, gezien de geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, met relatief beperkte voorzieningen (ventilatie en/of beglazing) volstaan kan worden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling, mits bovenstaande benodigde maatregelen uitgevoerd worden. Het meenemen van de maatregelen in de planuitwerking is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

5.7 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden

beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Er zijn voor zover bekend geen kabels en/of leidingen gelegen in het plangebied die een planologische bescherming vereisen.

5.8 Luchtkwaliteit

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

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Ten opzichte van de bestaande planologische regeling worden 16 extra woningen en een bijzondere woonvorm met 7 wooneenheden mogelijk gemaakt. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.9 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2009 vastgesteld in het Nationaal Waterplan door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Het Nationaal Waterplan legt vast dat bij een ruimtelijke ontwikkeling duurzaam moet worden omgegaan met water om wateroverlast te voorkomen, zelfs op lange termijn. Dit houdt in dit specifiek geval in dat er voldoende aandacht moet zijn naar de berging bij piekneerslagen (nu en later) en de randvoorwaarden van de aanwezige systemen (eenvoudig en simpel met voldoende veiligheidsmaatregelen om water uit de huizen te houden).

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Waterbeheerplan Wetterskip Fryslân 2016-2021

Het Wetterskip Fryslân is de beheerder van de regionale wateren in Friesland en het Zuidelijk Westerkwartier in de provincie Groningen. Het waterschap is een overheidsorganisatie, die zorgt voor veiligheid achter de dijken en voor voldoende en schoon oppervlaktewater. Elke zes jaar maakt het waterschap een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen. Het beleid van waterschap Fryslân is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021. In samenwerking met de provincies Groningen en Friesland is het Waterbeheerplan opgesteld waarin richting wordt gegeven aan het watersysteem- en waterketen-beheer op lange termijn. De belangrijkste speerpunten van het waterbeheerplan zijn als volgt:

- Zeedijken, boezemkaden, duinen en andere waterkeringen onderhouden en ervoor zorgen dat ze aan de veiligheidsnormen voldoen;
- Grond- en oppervlaktewaterpeilen regelen en het watersysteem onderhouden;
- De inrichting van het watersysteem afstemmen op de functies en wensen van gebruikers;
- Initiëren van het project Wateractieve Stad. Hiermee onderzoeken we de effecten van klimaatverandering in het stedelijk gebied;
- De waterkwaliteit monitoren en indien nodig verbeteren;
- Lozingen en emissies van bedrijven en onze eigen zuiveringsinstallaties reguleren en hierop toezien;
- Inspelen op een krimpende bevolking bij gelijk blijvende kosten, onder andere door middel van medebeheer.

Keur 2013

Opende valt binnen het waterschap Fryslân. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2013 van kracht. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Watertoets

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De

watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen (zie bijlage 2). In het kader van de normale procedure is de ontwikkeling voorgelegd aan Wetterskip Fryslân voor een wateradvies. Dit wateradvies is op 22 augustus 2017 afgegeven. In het wateradvies staan maatregelen waar met de uitvoering van de plannen rekening meegehouden moet worden. Met het wateradvies wordt bij de uitvoering van het bestemmingsplan rekening mee gehouden.

Schouwwatergang

Naast het plangebied ligt een schouwwatergang. Deze schouwwatergang ligt aan de overzijde van de Verbindingsweg langs het sportveld. Bij het uitwerken van het plan is het belangrijk er rekening mee te houden dat de schouwwatergang bereikbaar blijft voor het uitvoeren van onderhoud. Door het uitvoeren van het bouwplan vinden er geen ingrepen plaats aan de Verbindingsweg of de schouwwatergang zelf.

Peilgebied en drooglegging

Het plangebied ligt in een vrij afstromend gebied met een peil van -0,52m NAP. Dit vastgestelde peil is een streefpeil. Het werkelijke peil is als gevolg van opstuwing en de weersomstandigheden niet altijd gelijk aan het streefpeil. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +2,60 m NAP en de +3,40 m NAP. Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan de minimale droogleggingseisen.

Grondwaterstand

De grondwaterstand is niet gelijk aan het waterpeil in de sloten. Grondwater kan opbollen en uitzakken. Om grondwateroverlast te voorkomen is naast de droogleggingnorm daarom ook de ontwateringsdiepte van belang. Wetterskip Fryslân adviseert om bij het bepalen van de aanleghoogte naast de drooglegging ook rekening te houden met voldoende ontwateringsdiepte. Voor verharding en bebouwing zonder kruipruimte adviseert Wetterskip Fryslân een drooglegging van 70 centimeter. Voor bebouwing met kruipruimte adviseert Wetterskip Fryslân een drooglegging van 110 centimeter.

Toename verhard oppervlak

Wetterskip Fryslân hanteert een compensatienorm van 10 %. Voor bebouwd gebied is de ondergrens van 200 m² van toepassing.

Door de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met 1.500 m². Op basis van de 10% norm moet 150 m² waterberging gerealiseerd worden. Er zijn voor dit plan meerdere opties om te compenseren.

1. een bestaande watergang verbreden met een totale oppervlak van 150 m²;
Dit kan door het verbreden van de bestaande watergang aan de westzijde van het perceel. Ook bij de bouw van de naastgelegen school is deze watergang verbreed voor de waterberging. De watergang loopt over een lengte van ca. 100 meter langs de westgrens van het perceel. Door de watergang met ca. 1,5 m te verbreden kan de vereiste waterberging worden gerealiseerd.
2. het aanleggen van infiltratiekragen onder de parkeerplaats;
capaciteit nader te bepalen.
3. het vertragen en afvoeren van hemelwater op het hemelwaterriool in de Provincialeweg.

De gemeente gaat met de initiatiefnemer in overleg om een keuze te maken uit de opties die zodanig zal zijn dat recht wordt gedaan aan het advies van het waterschap. De uitwerking zijn de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De gemeente zal ervoor zorgen dat het waterschap blijvend geïnformeerd blijft en waar nodig betrokken.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat voorkomen wordt dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in regels van de voor het plangebied gewenste eindbeeld. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen – Woongebouw

De nieuwe woongebouwen met gestapelde bouw zijn geregeld onder de bestemming Wonen-woongebouw. De 17 wooneenheden kunnen zelfstandig worden bewoond, maar er bestaat ook ruimte voor niet-zelfstandige woningen. Verder zijn er ook combinaties met gemeenschappelijke voorzieningen te leggen. Daarnaast bevat deze bestemming de mogelijkheid voor een bijzondere

woonvorm met maximaal 8 wooneenheden. Het parkeerterrein voor de woningen is aangeduid als “parkeerterrein” binnen de bestemming Wonen-Woongebouw.

Artikel 4 Waarde – Houtsingels (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van betekenisvolle houtopstanden en houtsingels. Deze gebieden dienen op aanwijzing van de Provincie te worden beschermd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Verder zijn er regels opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen. Tot slot is de voorwaardelijke voorwaarde watercompensatie hier opgenomen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik en de uitzonderingen en afwijkingen hierop.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels zijn verschillende regels opgenomen waarmee afgeweken kan worden van de bestemmingsregels.

Artikel 9 Overige regels

In dit artikel worden de voorrangsregels van de bestemmingen vastgelegd. Ook zijn hier bepalingen over parkeren opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 11 Slotregel

Het laatste artikel “Slotregel” geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan “Droomwonen Opende”.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De kosten met betrekking tot het opstellen van het bestemmingsplan en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Doel van de grondexploitatie-regeling is het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal door de gemeente. De gemeente heeft hierdoor meer sturingsmogelijkheden. Daarnaast kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatie-regeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door een overeenkomst of indien sprake is van één van de volgende gevallen:

- het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald bedraagt minder dan € 10.000,-;
- van bepaalde verhaalbare kosten is geen sprake;
- de verhaalbare kosten betreffen uitsluitend de aansluiting van een perceel op de openbare ruimte of op de nutsvoorzieningen.

Gelet hierop in relatie tot het plan is het niet nodig een grondexploitatieplan vast te stellen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is conform de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in de versie van ontwerp vanaf 22 februari 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd. In die periode is één zienswijzen ingediend.

Samenvatting zienswijze

Ten eerste wordt uitgesproken dat er positieve waardering uitgaat naar het plan en de initiatiefnemers. Echter, als directe bren wordt wel een vrees uitgesproken voor de effecten van de plannen op het woongenot. In het bijzonder de effecten van de parkeervoorziening achter de woning. Daar waar nu rust en privacy kan worden gevonden in de achtertuin, staat deze zelfde rust en privacy onder druk met de nieuwe parkeervoorziening. Ook bestaat de vrees dat deze parkeervoorziening een (semi-) openbaar karakter gaat krijgen. Gevraagd wordt daarom om tijdige en goede maatregelen op de erfgrans op initiatief van de planmakers en voor kosten van het project. Verzoek is dit te doen voorafgaande aan alle werkzaamheden.

Reactie zienswijze

Het is goed te constateren dat het plan positief wordt ontvangen door de directe burens. Er kan voorts begrip worden opgebracht voor de zorg die wordt uitgesproken voor de effecten van het plan met betrekking tot de aspecten rust en privacy. De zienswijze vraagt om geel praktische oplossingen die niet zo zeer thuis horen in het bestemmingsplan. Er is daarom contact gezocht met de vertegenwoordiger van de initiatiefnemer. Uit dit contact werd duidelijk dat er vanuit initiatiefnemers al over deze zorgen met de burens is gesproken. Er is toegezegd dat in de basis een eenduidige nette groene erfafscheiding wordt meegenomen bij de realisatie van het project. In een nader overleg tussen de initiatiefnemers en de burens zal dit verder vorm moeten krijgen. De bereidheid is er om hierin tot een goede oplossing te komen. Het wordt echter niet wenselijk geacht om nieuwe beplanting al voorafgaand aan het gehele traject aan te brengen, wetende dat er tot die zelfde erfgrans nog tal van inrichtingswerkzaamheden moeten plaatsvinden. Vanuit initiatiefnemers wordt daarom voorgesteld om tijdens de planrealisatie een tijdelijke maatregel te treffen teneinde

de privacy voldoende te kunnen borgen voor de burens. De definitieve erfafscheiding kan dan worden meegenomen bij de totale terreininrichting.

Tevens is met de vertegenwoordiger van de initiatiefnemer gesproken over de vrees over het karakter van de parkeervoorziening. Door haar is aangegeven dat de parkeerplaats expliciet is bedoeld voor de bewoners en hun bezoekers. Bezoekers van de omliggende openbare voorziening horen en mogen hier niet parkeren. Het terrein zal derhalve van een ander karakter zijn dan de burens vrees. Wel moet worden onderkend dat de bestemming "Verkeer – parkeren" de theoretische mogelijkheid biedt om het terrein te laten worden tot een openbare parkeerplaats. Terwijl bedoeld is het een onderdeel van het woonerf van "Droomwonen" te laten zijn. Dit kan worden ondervangen, door het parkeerterrein te betrekken in de woonbestemming en middels een aanduiding aan te geven dat daar het gezamenlijke parkeerterrein is gesitueerd. In de planregels komt deze functie dan tevens terug.

Samenvattend

De initiatiefnemers geven de bereidheid aan om met betrekking tot de uitvoeringsfase samen met de burens tot een goede oplossing voor de erfafscheiding te komen. Het bestemmingsplan behoeft op dit onderdeel geen aanpassing op kaart of in regels. Wel kan deze uitvoeringsafpraak ter informatie worden opgenomen in de plantoelichting. Met betrekking tot de parkeervoorziening wordt voorgesteld het privé karakter ook via de planologie te borgen door deze te betrekken in de woonbestemming met een aanduiding 'parkeerterrein'. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze wordt wel een wijziging voorgesteld te opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.