



**GROOTEGAST  
STRANDHEEM**

**BESTEMMINGSPLAN**



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



**BESTEMMINGSPLAN STRANDHEEM**

**CODE 111405 / 21-06-2016**



**GEMEENTE GROOTEGAST 111405 / 21-06-2016**  
**BESTEMMINGSPLAN STRANDHEEM**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	3
<b>2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED</b>	<b>4</b>
2. 1. De omgeving van het plangebied	4
2. 2. Het plangebied	4
<b>3. BELEID</b>	<b>8</b>
3. 1. Provinciaal beleid	8
3. 2. Gemeentelijk beleid	10
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>13</b>
4. 1. Ecologie	13
4. 2. Archeologie	14
4. 3. Cultuurhistorie	16
4. 4. Water	18
4. 5. Milieuzonering	18
4. 6. Agrarische bedrijven	20
4. 7. Bodem	20
4. 8. Geluid	21
4. 9. Luchtkwaliteit	21
4. 10. Externe veiligheid	22
4. 11. Kabels en leidingen	23
4. 12. M.e.r.-beoordeling	23
<b>5. UITGANGSPUNTEN</b>	<b>24</b>
5. 1. Ruimtelijk-functionele uitgangspunten	24
5. 2. Waterkwaliteit	28
5. 3. Dagrecreatie en paintball	29
5. 4. Sportveld camping	29
<b>6. JURIDISCHE PLANREGELING</b>	<b>30</b>
6. 1. Algemeen	30
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	30
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>39</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7. 2. Grondexploitatie	39
7. 3. Economische uitvoerbaarheid	40

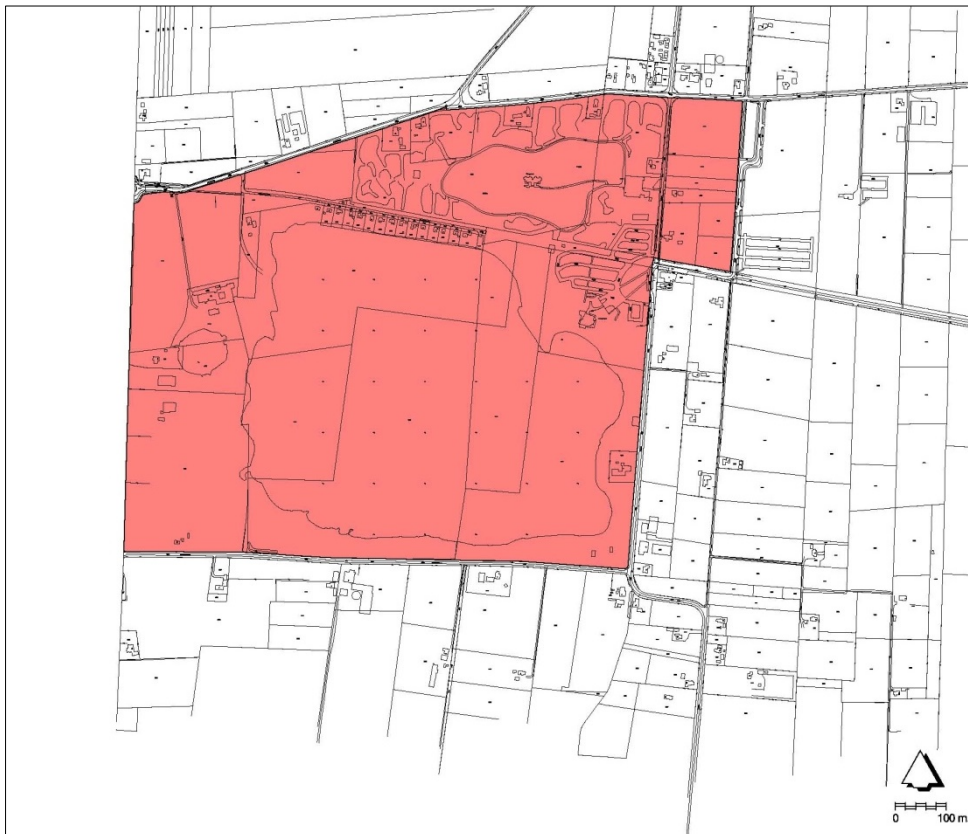
## **BIJLAGEN**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Inrichtingsschets middellange termijn</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Inrichtingsschets lange termijn</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Reactienota</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Stabiliteitsonderzoek grondlichaam en zanddepot (24-03-2015)</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Aangepast stabiliteitsonderzoek grondlichaam en zanddepot (24-02-2016)</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Aangepast stabiliteitsonderzoek grondlichaam en zanddepot (08-04-2016)</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Stabiliteit grondlichaam zandwinlocatie Strandheem te Grootegast (27-05-2016)</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Stabiliteit grondlichaam zandwinlocatie Strandheem te Grootegast (Aanvullende analyses 16-06-2016)</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Principeverzoek Poelman verhoging depot (31-05-2013)</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Veiligheid van de opgehoogde kades tot negen meter</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Nota Zienswijzen</b>
<b>Bijlage 12</b>	<b>Nota wijzigingen bestemmingsplan Strandheem</b>

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan betreft een volledig herziene en geactualiseerde juridisch-planologische regeling voor het recreatiegebied Strandheem in de gemeente Grootegast. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



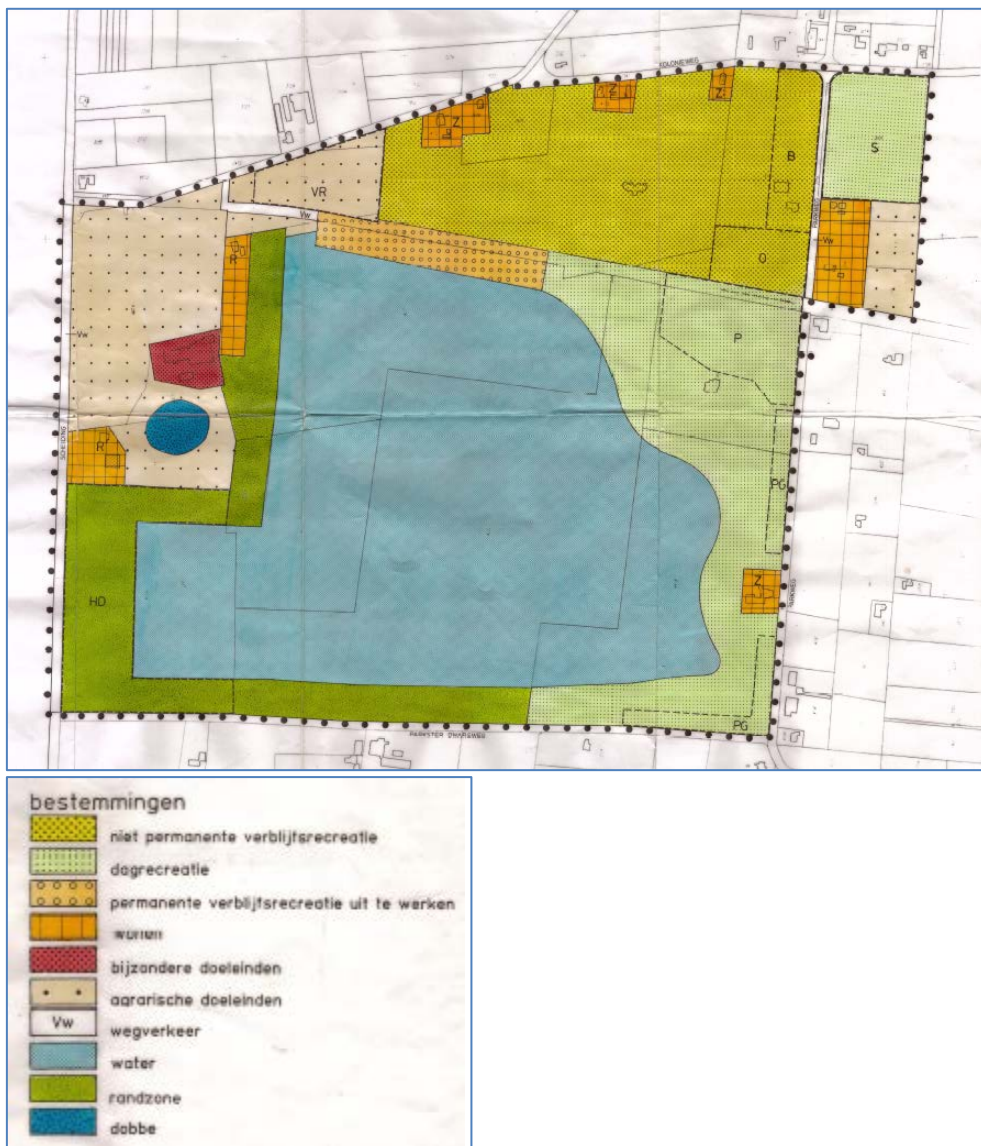
*Figuur 1. De ligging van het plangebied*

Onderhavig bestemmingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan Strandheem (vastgesteld op 29 juni 1999 en goedgekeurd op 1 februari 2000). Dit bestemmingsplan uit 1999, dat nog geldt tot het moment waarop dit nieuwe bestemmingsplan rechtskracht krijgt, regelt de destijds bestaande functies, waaronder de camping, het dagrecreatieterrein, het verpleeghuis, het terrein van de zandwinning en enkele woningen. Daarnaast werden er mogelijkheden geboden voor enkele nieuwe functies, waaronder de reeds gerealiseerde recreatiewoningen aan het noorden van de plas.

Destijds ging het bestemmingsplan er verder nog vanuit dat de zandwinning mogelijk binnen de planperiode van het bestemmingsplan beëindigd zou worden. Daarom heeft de zandwinning in het geldende bestemmingsplan geen volwaardige bestemming gekregen. De gronden waar de zandwinning zich heeft ontwikkeld, waren in het geldende bestemmingsplan nog bestemd als "Randzone".

Deze zone zou ingericht worden met beplanting en eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen. Bovendien was er een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een hotel. Voor een enkele woning was een aanduiding zomerwoning opgenomen. Hieraan is echter goedkeuring onthouden. Door verloop van tijd heeft het geldende bestemmingsplan zijn actualiteit verloren.

Ter illustratie van de verwijzingen naar het oude plan, is in onderstaande figuur 2 een fragment van het bestemmingsplan Strandheem-1999 opgenomen met daaraan toegevoegd een verklaring van de basisbestemmingen.



Figuur 2. Plankaart bestemmingsplan Strandheem,1999 met bestemmingen



## **1. 2. Leeswijzer**

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie aan de hand van de ruimtelijk-functionele structuur. Deze structuur wordt in hoofdstuk 3 en 4 getoetst aan het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten.

Dit leidt tot de uitgangspunten van het bestemmingsplan, hoofdstuk 5 beschrijft deze. De vertaling van uitgangspunten in een juridische regeling staat in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 gaan in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Dit hoofdstuk gaat tevens in op de grondexploitatie en de bestemmingsplanprocedure.

## **2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED**

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Eerst wordt er ingegaan op de omgeving van het plangebied. Daarna wordt er ingezoomd op het plangebied zelf.

### **2. 1. De omgeving van het plangebied**

Strandheem ligt in het zuidwesten van de gemeente Grootegast. Het plangebied ligt in het heideontginningslandschap. Dit landschapstype wordt getypeerd door losse grootschalige elementen, zoals de recreatieplas en camping Strandheem. De bebouwing ligt verspreid en zonder vaste structuur in het gebied.

Het landschap direct ten noorden en westen van het plangebied behoort tot het wegdorpenlandschap. Het wegdorpenlandschap wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van houtsingels. Ook in het plangebied zelf liggen een aantal houtsingels. Door de ingrepen die er in de loop der jaren hebben plaatsgehad, is het patroon van de houtsingels in het plangebied niet of beperkt aanwezig. De houtsingels zijn hier zeer sterk uitgedund.

De omgeving van het plangebied is vooral in gebruik voor de landbouw. Verspreid binnen het plangebied liggen er negen woningen, inclusief de bedrijfswoning ten behoeve van de zandwinning. Daarnaast liggen er enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied.

### **2. 2. Het plangebied**

Het plangebied bestaat uit het dagrecreatief gebied Strandheem. Dit gebied is ontstaan door de aanwezige zandwinning, welke heeft gezorgd voor de trekker in het gebied, de plas. De plas vormt nu mede de motor voor de toeristische ontwikkeling van het gebied.

Momenteel wordt een deel van de plas gebruikt als zwemplas. Daarnaast wordt de plas ook nog steeds gebruikt ten behoeve van de zandwinning. Naast de zandwinning komen er diverse functies voor rondom de plas. Het gaat om een camping, recreatiewoningen, een partycentrum met dagrecreatieve voorzieningen, waaronder een paintball, alsmede een verpleeghuis (niet meer in gebruik). Daarnaast komen verspreid in het plangebied acht burgerwoningen voor. Strandheem is een van de grootste toeristische trekkers van de gemeente. In figuur 3 zijn de elementen in het plangebied weergegeven. Hieronder volgt een beschrijving.

#### ***Zandwinning en zandhandel***

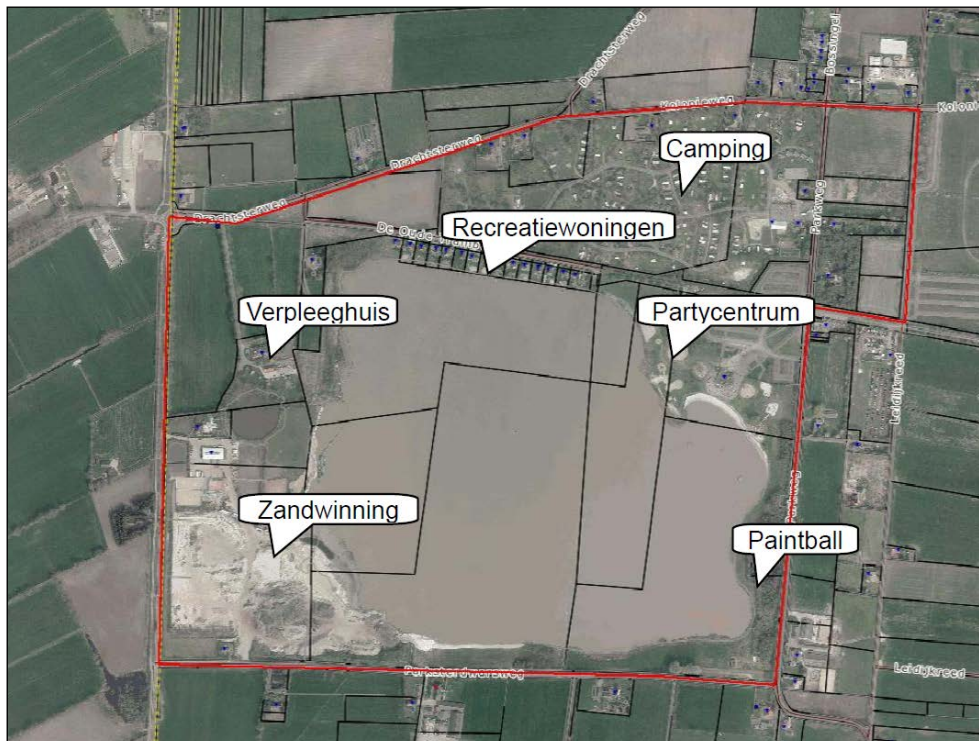
Ten zuidwesten van de plas ligt de zandwinning. Er wordt nog steeds zand gewonnen uit de plas. De concessie voor de zandwinning wordt steeds verlengd tot de vergunde hoeveelheid winbaar zand op is. Naast een zandwinning er – gecombineerd met deze functie – sprake van een zandhandel met op- en overslag en handel van zand.

Gelet op de resterende hoeveelheid zand is het aannemelijk dat gedurende de planperiode van 10 jaar nog zand gewonnen zal worden. Het is op voorhand echter niet aan te geven tot welk jaar de zandwinning nog in bedrijf zal blijven. De provincie Groningen is bevoegd gezag voor de vergunningverlening voor de zand-

winning. Vanwege de zandwinning wordt het grootste deel van plas niet gebruikt voor recreatie.

In het verleden is er gebiedsvreemd zand uit een zandwinplas uit Ureterp in de plas van Strandheem gestort. De opslag van dit zand in de plas is door het waterschap Noorderzijlvest tijdelijk vergund voor de duur van maximaal 10 jaar. Deze termijn loopt in 2021 af. Gelet op de werkingsduur van het bestemmingsplan moet er rekening mee worden gehouden, dat (ruim) binnen de termijn van bestemmingsplan de vergunde termijn zal worden beëindigd. Het storten van zand is inmiddels gestaakt en op basis van provinciaal beleid ook niet meer toegestaan. Ook in dit bestemmingsplan is hiervoor een regeling opgenomen.

Bij de zandwinning zijn een reguliere bedrijfswoning en een tijdelijke bedrijfswoning aanwezig. De ontstane paardenhouderij, eveneens bij deze functie, was weg bestemd en viel onder het overgangsrecht van het hiervoor geldende bestemmingsplan uit 1999. Deze is thans legaal geworden en wordt daarom nu in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Daarbij is tevens een mogelijkheid opgenomen om de bestaande stallen te vervangen door nieuwbouw. Wat betreft de tweede bedrijfswoning: het gaat hier om een tijdelijk vergunde woning, die na beëindiging van de zandwinning komt te vervallen. Het bestemmingsplan bevat met het oog daarop een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding, die deze tijdelijke bedrijfswoning regelt, dan achterwege te laten.



Figuur 3. De ligging van de elementen in het plangebied

Op het moment dat de zandwinning afgerond is, zal het gehele gebied een recreatieve bestemming krijgen. Ter indicatie daarvan heeft het bedrijf Poelman een inrichtingsschets gemaakt van de beoogde eindsituatie. Deze schetsen zijn

opgesteld in het kader van de aanvraag voor een ontgrondingsvergunning ten behoeve waarvan er een verplichting is om de gewenste eindsituatie weer te geven. De daarvoor gemaakte inrichtingsschetsen zijn in een tweetal bijlagen bij de toelichting zijn opgenomen, maar moeten te zijner tijd nog nader planologisch worden ingepast, in het bijzonder die voor de lange termijn. Het gaat om schetsen voor de inrichting van het terrein op de middellange termijn, namelijk 10 jaar, en de lange termijn, namelijk 20 jaar.

In dit bestemmingsplan is hiermee deels (namelijk voor de middellange termijn) rekening gehouden. De lange termijn valt sowieso buiten de looptijd van dit bestemmingsplan van 10 jaar.

De inrichtingsschetsen met mogelijke inrichtingsmaatregelen zijn opgenomen als bijlagen bij deze toelichting.

### ***Camping***

De camping ligt ten noorden van de plas. Het gaat om een camping met alleen toeristische plaatsen (tenten en caravans). Er zijn geen permanente verblijfsplaatsen. Met uitzondering van de voorzieningen staat het terrein daarom in de winter leeg. Qua voorzieningen heeft de camping een zwembad, een kantine, een receptie, toiletgebouwen en sportvoorzieningen. Daarnaast heeft de camping twee bedrijfswoningen. Deze liggen aan de Parkweg. Aan de overzijde van de Parkweg ligt een sportveld. Dit sportveld wordt in de zomer gebruikt als overloop voor het kampeerterrein.

### ***Recreatiewoningen***

Langs de noordrand van de plas staan vijftien recreatiewoningen. De recreatiewoningen worden ontsloten via de Oude Trambaan, met een eigen aansluiting op de Drachtsterweg. Deels kennen deze ook een gebruik voor permanente bewoning. Over de keuze in het kader van dit bestemmingsplan aangaande het (toekomstig) gebruik van de recreatiewoningen wordt in hoofdstuk 5 ingegaan.

### ***Partycentrum en dagrecreatief terrein***

Ten oosten van de plas ligt het partycentrum. Rondom het partycentrum zijn diverse dagrecreatieve mogelijkheden, zoals zwemmen in de plas, recreëren op de strandjes en lig- en speelweiden, terwijl er diverse sport- en speelactiviteiten worden georganiseerd. Daarnaast is in het zuiden van het terrein een paintballterrein aanwezig. Het partycentrum met de omliggende dagrecreatieve voorzieningen hebben een eigen parkeerterrein.

Slechts het oostelijk deel van de plas wordt gebruikt om in te zwemmen. Binnen dit deel van het plangebied is reeds besloten medewerking te verlenen aan de waterskibaan en de bedrijfswoning. Met dit bestemmingsplan worden daar mogelijkheden voor geboden. De bedrijfswoning wordt op het oostelijk deel van het terrein voorzien.

**Verpleeghuis**

Het verpleeghuis *Wilhelmina Rustoord* ligt ten noordwesten van de plas. In het pand werd in het verleden woonruimte geboden aan dementerende ouderen. Momenteel staat het pand leeg. Omdat het aannemelijk is dat het pand op termijn een andere functie krijgt, biedt het bestemmingsplan mogelijkheden om de bestemming onder voorwaarden te wijzigen. Zie voor deze mogelijkheden ook de beschrijving van de planuitgangspunten in hoofdstuk 5.

**Burgerwoningen**

Verspreid in het plangebied liggen acht burgerwoningen. Deze woningen vallen weinig op, omdat ze over het algemeen verscholen liggen in het groen.

### 3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Rijksbeleid is hiertoe niet van belang. Er zijn geen rijksbelangen in het geding. Er wordt hieronder ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied.

#### 3. 1. Provinciaal beleid

##### ***Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013***

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP)* dat opgesteld is voor de periode 2009-2013, met een doorkijk naar 2020.

De provincie biedt het toeristisch bedrijfsleven ruimte voor nieuwe investeringen. De routestructuren en de cultuurhistorisch, archeologisch en landschappelijk waardevolle objecten en de natuurterreinen die de afgelopen decennia zijn aangelegd, vormen een stevige basis voor dergelijke investeringen.

Permanente bewoning van recreatiewoningen, recreatiechalets en stacaravans moet worden uitgesloten. Voor recreatiebungalowparken moet er daarom sprake zijn van een bedrijfsmatige exploitatie.

Strandheem is in het provinciaal omgevingsplan aangewezen als zwemwater. Als norm voor zwemwater geldt dat de waterkwaliteit moet voldoen aan de doelstellingen van het ontwerp-Besluit Kwaliteitseisen en monitoring water 2008 (lit. 15). Daarnaast is de Wet hygiëne en veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden (Whvbz) van toepassing.

Verder is Strandheem aangewezen als zandwinning. Door de zandwinning is een diepe plas ontstaan. Deze plassen hebben door hun grote diepte een (uitzonderlijk) goede waterkwaliteit. Dit biedt kansen om langs en in de oevers een bijzondere ecologische waarde te ontwikkelen. Gezien hun bijzondere hydrologische en ecologische waarde vindt de provincie het van belang om diepe plassen te beschermen. Ingrepen in of nabij een diepe plas mogen geen blijvende nadelige gevolgen hebben voor het watersysteem en de waterkwaliteit van de plas en de directe omgeving en moeten een ecologisch voordeel opleveren. Ook mag de ligging van bodem en taluds (de morfologie) van de plas niet zodanig worden gewijzigd dat hierdoor de eindbestemming(en) en functie(s) van de plas en de oevers worden belemmerd.

##### ***Omgevingsverordening Provincie Groningen***

Ter uitvoering van het beleid uit het POP hebben Provinciale Staten eveneens op 17 juni 2009 een provinciale *Omgevingsverordening* vastgesteld. De provinciale verordening is een instrument, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze verordening bevat onder meer algemene regels voor de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau.

Op basis van de verordening is permanente bewoning van recreatieverblijven niet toegestaan.

Verder moet op basis van de verordening een bestemmingsplan inzicht bieden in de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en stilte en duisternis. Ook geeft de verordening invulling aan de aanduiding “diepe waterplas” (zoals ook beschreven onder het kopje Provinciaal Omgevingsplan Groningen in deze paragraaf). Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op diepe waterplassen, moet voorzien in een verbod op het dempen en op het geheel of gedeeltelijk verondiepen van de waterplas.

Dit verbod geldt overigens niet voor de afwerking van (diepe) waterplassen en aanpassingen aan oevers.

Bij besluit van 20 maart 2013 is de Omgevingsverordening op onderdelen door Provinciale Staten gewijzigd vastgesteld. Zo is het beleid aangaande toevoeging van nieuwe woningen aangescherpt, het beleid voor agrarische bouwpercelen bijgesteld en de aanduidingen voor de ecologische hoofdstructuur en de landschapswaarden op onderdelen bijgesteld.

Waar aan de orde wordt met de Omgevingsverordening in dit bestemmingsplan rekening gehouden.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe omgevingsvisie 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de lange termijnvisie over milieu, verkeer en vervoer, ruimte en water. De Omgevingsvisie wordt de opvolger van het Provinciaal Omgevingsplan. Daaraan gekoppeld is verbonden de nieuwe omgevingsverordening Provincie Groningen 2016.

Voor zover aan de orde heeft de gemeente Grootegast met dit bestemmingsplan het nieuwe beleid vertaald; dit gebeurt vooral in de vorm van enkele afwijkingsregelingen die het plan flexibiliteit geven.

#### ***Vertaling naar bestemmingsplan***

Met dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met bescherming van aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. De ruimtelijke kwaliteit is beschreven in hoofdstuk 2. Ten aanzien van duurzaamheid kan worden gemeld dat er rondom Strandheem een clustering van recreatie plaatsvindt. Dit is een efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte. Bij stilte en duisternis is het zo dat dit bestemmingsplan de bestaande situatie vast legt. Verder wijzigt ten gevolge van dit bestemmingsplan de situatie ten aanzien van stilte en duisternis niet.

Het verbod voor het dempen en verondiepen van de diepe waterplas is conform de Omgevingsverordening in de regels van de bestemming Water opgenomen (artikel 4). Met de bestemming voor de recreatiewoningen wordt wel afgeweken van het provinciaal beleid: een gebruiksverruiming naar permanent woongebruik wordt open gehouden.

Op dit onderdeel kan niet (volledig) worden voldaan aan de Omgevingsverordening; in hoofdstuk 5.1. wordt op de visie van de gemeente op dit onderdeel uitvoerig ingegaan.

### 3. 2. Gemeentelijk beleid

#### ***Notitie onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen***

In deze *notitie onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen* (in werking getreden op 10 februari 2005) wordt omschreven op welke wijze de gemeente Grootegast de onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen gaat aanpakken. In principe is permanente bewoning niet toegestaan. Onder voorwaarden is legalisatie van permanente bewoning mogelijk. Op de beleidskeuze voor de recreatiewoningen aan de Oude Trambaan wordt in hoofdstuk 5 teruggekomen.

#### ***Beleidskader 'Recreatie en Toerisme, Waterkwartier'***

Het recreatiebeleid van de gemeenten Leek, Zuidhorn, Marum en Grootegast is neergelegd in het *beleidskader 'Recreatie en Toerisme, Westerkwartier'*. De diversiteit in het landschap is de kernkwaliteit van het Westerkwartier. Als randvoorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze moeten passen binnen de kwaliteiten van het landschap. Voor het gebied is het belangrijk een positief imago te creëren voor bepaalde vormen van recreatie en toerisme. Passend is in te zetten op plattelandstoerisme en cultuurtoerisme.

Strandheem is in de beleidsnota aangewezen als gebied waar al grootschalige vormen van recreatie voorkomt. Aansluitend aan dit gebied liggen mogelijkheden voor grootschalige recreatie.

#### ***Uitwerking Recreatiebeleid Westerkwartier***

In de *beleidsnota uitwerking recreatiebeleid Westerkwartier* wordt een uitwerking gegeven van het beleidskader 'Recreatie en Toerisme, Westerkwartier'. Er is gekeken waar kansrijke integrale projecten kunnen worden uitgevoerd. Bij de bepaling van kansrijke projecten is gezocht naar een combinatie van de doelen binnen de thema's natuur, water, landschap, recreatie, landbouw en sociaal-economische vitalisering. Er zijn twee gebieden voor kansrijke integrale projecten gedefinieerd, waaronder Strandheem. In het gebied Strandheem-Trimunt-Haarsterbos liggen kansen voor gebiedsontwikkeling.

Het gebied rond Strandheem wordt in het beleidskader aangeduid als een gebied waar meer grootschalige ontwikkelingen passen. De argumenten hiervoor zijn de goede bereikbaarheid en de mogelijkheid tot aansluiting bij de recreatieplas Strandheem. Mede door de ontwikkelingen op Strandheem is het gebied dynamisch en kunnen ook ontwikkelingen zich daarbij aansluiten. De singelstructuur is door de zandwinning doorbroken en zou gezamenlijk met recreatieve ontwikkelingen hersteld kunnen worden. Het gebied kan dienen als startpunt van routes die door de meer kwetsbare gebieden in de omgeving van Strandheem lopen. De cultuurhistorie en de natuurwaarden zijn de speerpunten.

#### ***Ontwikkelvisie Strandheem***

Ter voorbereiding van het tot nu toe geldende bestemmingsplan uit 2000 heeft de gemeente de *Ontwikkelvisie Strandheem* (4 januari 1996) opgesteld. Met de ontwikkelingsvisie wilde de gemeente een goed evenwicht bereiken tussen alle betrokken belangen in en rondom Strandheem (ondernemers, omwonenden en de gemeentelijke bevolking in ruimere zin). Vetrekpunt bij het opstellen van de ont-



wikkelingsvisie is de wens tot het maximaal benutten van de toeristisch-recreatieve potenties van het gebied. Daarbij moet rekening worden gehouden met de belangen en wensen van de huidige belanghebbenden. Dit bestemmingsplan geeft hier invulling aan door de recreatieondernemers vrijheid te bieden en de zandwinning positief te bestemmen.

### ***Ontwikkelvisie Zuidwesthoek Grootegast***

De *Ontwikkelvisie Zuidwesthoek Grootegast* geeft een kader voor ontwikkelingen in het gebied en wil richting geven aan bestaande particuliere initiatieven, nieuwe initiatieven stimuleren en sturen op de samenhang daartussen.

De kwaliteit van het landschap is sturend in die ontwikkelingen. Ten aanzien van Strandheem geeft de visie de volgende uitgangspunten:

- door een 'groene band' rond Strandheem te maken kan het recreatiegebied beter worden ingebed in de omgeving;
- binnen de groene band ontstaat ruimte voor toevoeging van uitbreiding van een intensief recreatief programma. Gedacht kan worden aan dag- en verblijfsrecreatie met grootschalige voorzieningen;
- met het afmaken van de noordelijke plas (het oude Strandheem) is het doel te komen tot een meer gevarieerde oever waarbij voor delen sprake is van oeververlenging met natuurlijke oevers;
- voor ontwikkeling van recreatieve bebouwing aan het water gelden hogere kwaliteitseisen, met extra eisen voor de bebouwing aan de weg die in het water ligt. De eventuele bebouwing in de groene band is veel vrijer en wordt vooral landschappelijk ingepast;
- het verzorgingstehuis, dat inmiddels zijn oorspronkelijke functie heeft verloren, kan worden herbestemd als hotel of pension.

Daar waar mogelijk en nodig is bij het opstellen van dit bestemmingsplan rekening gehouden met deze visie.

Hieraan kan worden toegevoegd dat een belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van de ontwikkelingsvisie is geweest de wens voor het zoveel mogelijk benutten van de recreatief-toeristische potenties van het gebied. Dit onder het rekening houden met de wensen van de huidige belanghebbenden.

De zandwinfunctie hoort daartoe; voortzetting van de zandwinningsactiviteit vormt een van de doelstellingen van de visie.

Ook zijn er inmiddels nieuwe ontwikkelingen rond het zorgcentrum waarmee in dit bestemmingsplan rekening wordt gehouden.

### ***Bedrijvigheid buitengebied Westerkwartier***

Voor de uitbreidingsmogelijkheden van niet-agrarische bedrijvigheid is in geldende bestemmingsplannen een regeling opgenomen van een eenmalige uitbreiding van 10% van het bestaande bebouwd oppervlak. De provincie Groningen heeft in het Provinciaal Omgevingsplan de uitbreidingsruimte verhoogd naar een eenmalige uitbreiding van maximaal 20% van het bebouwd oppervlak.

Deze generieke regeling is volgens de gemeenten van het Westerkwartier onvoldoende toereikend voor zowel het vergroten van de bedrijfsactiviteiten als voor

het behouden en versterken van het landschap. De provincie Groningen heeft de Regio West uitgedaagd om met een regeling te komen die gebied specifiek is en een directe relatie legt tussen bedrijfsuitbreiding en landschappelijke kwaliteit. In de regeling die in de notitie *Bedrijvigheid buitengebied Westerkwartier* (februari 2009) wordt beschreven, is het principe gehanteerd dat grotere uitbreidingsmogelijkheden dan nu moeten kunnen, mits de landschappelijke kwaliteit van de vestigingslocatie gewaarborgd blijft.

De kwalitatieve toets voor uitbreidingsmogelijkheden van niet-agrarische bedrijvigheid in de regio West is een getrappt systeem. Bij deze toets wordt het 'nee, tenzij' principe gehanteerd. Dit betekent in dit geval dat er geen mogelijkheden zijn voor uitbreiding, tenzij aan een aantal ruimtelijk kwalitatieve regels wordt voldaan.

Per landschapstype zijn drie niveaus waarop een uitbreidingsplan wordt getoetst. De drie niveaus zijn bepaald op basis van de ruimtelijke kwaliteit van de deelgebieden. De locatiespecifieke kenmerken en kwaliteiten spelen bij de toetsing dan ook een grotere rol naarmate het niveau hoger is. De niveaus zijn als volgt:

- niveau 1: bestaande percelen en bebouwing zijn uitgangspunt;
- niveau 2: beperkte uitbreidingsruimte mits kwaliteitsslag;
- niveau 3: uitzonderingen en maatwerk.

Het plangebied ligt in het singelgebied. De notitie geeft voor diverse aspecten regels waaraan moet worden voldaan bij uitbreiding. Momenteel zijn er geen concrete uitbreidingsplannen bij de ondernemers. Als er wel concrete uitbreidingsplannen zijn, wordt hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan of een passende planologische procedure opgesteld. In het kader van die procedure wordt rekening gehouden met deze notitie.

Ten slotte kan worden opgemerkt dat in het ontwerp van de nieuwe Omgevingsverordening (2016) bij uitbreiding van niet-agrarische bedrijven een groter percentage kan worden toegestaan, mits dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en hiervoor een 'maatwerkbenadering' wordt toegepast. In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is die mogelijkheid opgenomen. Bij toepassing van deze afwijkingsregeling kan op die wijze een goede belangenafweging met een goede ruimtelijke inpassing worden bereikt.

### ***Conclusie gemeentelijk beleid***

Dit bestemmingsplan past goed binnen de huidige gemeentelijke beleidsnota's.

## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Voor het plangebied en omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

### 4. 1. Ecologie

#### ***Normstelling en beleid***

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### Gebiedsbescherming

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

#### Soortenbescherming

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

#### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

#### Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Bakkeveense Duinen'. Dit gebied ligt op een afstand van circa acht kilometer vanaf het plangebied. Dit gebied maakt ook deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Verder liggen er geen gebieden die behoren tot de EHS in de directe nabijheid van het plangebied. Gezien het hoofdzakelijk conserverende karakter en de afstand ten opzichte van Natura 2000-gebieden en de EHS is er geen negatief effect op deze gebieden. Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming wordt gewerkt met de zogenaamde 'uitgestelde toets'. De *Flora- en faunawet* is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn (bij recht, vergunningvrij of via een afwegingsprocedure) de mogelijke effecten op de te beschermen soorten altijd moeten worden meegewogen. Een beoordeling op het moment dat ac-

tiviteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Als op dat moment blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de *Flora- en faunawet*, kan de betreffende activiteit pas plaats vinden na het verkrijgen van de ontheffing.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet echter wel redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventuele benodigde ontheffing en/of omgevingsvergunning. Anders is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar. Gelet op het feit dat dit bestemmingsplan vooral conserverend van aard is en er geen nieuwe, groot-schalige ontwikkelingen plaatsvinden, wordt het plan op het punt van soortbescherming uitvoerbaar geacht.

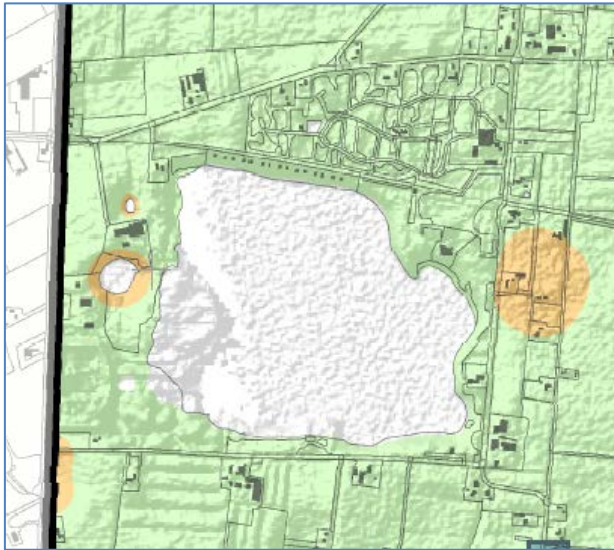
Ten aanzien van het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 2. Archeologie**

##### ***Normstelling en beleid***

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van de *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald. Voor archeologische terreinen, rijksmonumenten en beschermd(e) dorps- en stadsgezichten die wettelijk zijn beschermd op grond van de *Monumentenwet* hoeft voor het bestemmingsplan geen aanvullende regeling te worden getroffen.

De gemeenten in het Westerkwartier hebben gezamenlijk een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (*Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Vestigia*, Amersfoort, 2013). In het onderzoek wordt geconstateerd dat zich op het grondgebied van de gemeente een 22-tal terreinen bevindt die voorkomen op de AMK (de Archeologische MonumentenKaart). Hieronder vallen geen wettelijk beschermde archeologische monumenten. Voor het plangebied laat de archeologische waardenkaart het volgende zien.



*Figuur 4. Fragment Archeologische verwachtingskaart Westerkwartier (Vestigia Amersfoort, december 2012) (groen= lage verwachting; bruin = (middel)hoge verwachting)*

#### **Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Het plangebied heeft merendeels geen dan wel een lage archeologische verwachtingswaarde. Conform de hiervoor genoemde archeologische verwachtingskaart gaat het in het plangebied in hoofdstuk om gebieden met de aanduiding categorie 6, gebieden met een lage verwachting. Alleen ter plaatse van de dobbe in het westelijk plangebied gaat het om een gebied met de aanduiding categorie 4, gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

Aanvullend op de (globale) archeologische verwachtingskaart is bij Libau advies opgevraagd<sup>1)</sup>. Libau adviseert de terreinen met een hoge verwachting rondom de pingoruïnes te handhaven en het gebied met lage verwachtingen in het noordwesten eveneens te behouden. De bestaande grotere erven kunnen daarvan worden uitgezonderd. Mochten hier in voorkomend geval al nog archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt de meldingsplicht volgens de Monumentenwet. Verder wijst Libau op het cultuurhistorisch belang van de oude Trambaan.

Als gevolg van dit bestemmingsplan vinden er (bij recht) geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaats. Er treedt dan ook geen verstoring van de bodem op. Eventueel aanwezige archeologische waarden worden dan ook niet geschaad.

Ten aanzien van het aspect archeologie geven archeologische dubbelbestemmingen aan wanneer bij meer ingrijpende nieuwbouwactiviteiten met een archeologische toets rekening moet worden gehouden. Voor de begrenzing is rekening gehouden met het advies van Libau.

<sup>1)</sup> Recreatiegebied Strandheem te Opende (gemeente Grootegast), Een Archeologisch Bureauonderzoek, Libau, Groningen, 20 april 2015 – rapport 15-47.

Wat het oude tracé van de Trambaan betreft: dit wordt met de bestemmingen in dit plan niet aangetast. Door middel van een functieaanduiding wordt hiervoor een beschermende regeling geboden. Op de verbeelding betreft dit de aanduiding “specifieke vorm van waarde - Oude Trambaan” (afgekort: swr-ot). Zie onderstaand fragment. Deze aanduiding heeft een signalerende functie (waar ligt het oorspronkelijk tracé?) en wil ongewenste ingrepen in dit tracé voorkomen).



Figuur 5. Ligging tracé trambaan

#### 4. 3. Cultuurhistorie

##### **Normstelling en beleid**

Op basis van het *Besluit ruimtelijke ordening* moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteedt aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd. Samen met de andere drie gemeenten in het Westerkwartier heeft de gemeenteraad van Grootegast de *Kadernota archeologie en cultuurhistorie* vastgesteld. In het rapport *Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, deel B Cultuurhistorie*<sup>2)</sup> zijn de cultuurhistorisch bepalende waarden in beeld gebracht. In onderstaand kaartje is een fragment voor het plangebied met omgeving weergegeven. Deze geeft rond het plangebied enkele wegen/paden met een historisch beloop weer. Deze blijven intact.

<sup>2)</sup> Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, deel B Cultuurhistorie, rapportnummer V1019b, definitief, Vestiga Archeologie & Cultuurhistorie, Amersfoort 10-03-2014



Figuur 6. Fragment Cultuurhistorische waardenkaart Westerkwartier (Vestigia Amersfoort, maart 2014)

#### **Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Volgens de *Kadernota archeologie en cultuurhistorie* komen er binnen het plangebied zelf geen bijzondere cultuurhistorische elementen voor. De voormalige trambaan is tot aan de grens van het plangebied getekend, hoewel restanten van het tracé nog herkenbaar in het plangebied zijn. Met het oog daarop is een dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen, met name daar waar het voormalige tracé over het dagrecreatieve terrein loopt. Rondom het plangebied is het landschap met de houtsingelstructuur (paars gestreept) aangegeven, maar dat is door de veranderingen in plangebied zelf niet meer herkenbaar.

Meer specifiek zijn er in het plangebied enkele elementen die van cultuurhistorische betekenis zijn. Het pand van het voormalige Wilhelmina Rustoord is karakteristiek. Dit pand heeft in het bestemmingsplan met het oog daarop een aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Behoud van de kenmerkende waarden staat voorop. Aan deze aanduiding is een vergunningenstelsel voor het slopen van het pand gekoppeld. Verder is ook de dobbe ten zuiden van het voormalige Wilhelmina Rustoord cultuurhistorisch waardevol. De dobbe heeft een eigen bestemming gekregen. Gekoppeld aan de bestemming is een vergunningenstelsel opgenomen voor het dempen van het water van dit kenmerkende element.

Hiermee zijn de cultuurhistorisch waardevolle objecten in het plangebied vastgelegd en beschermd. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 4. Water**

##### ***Normstelling en beleid***

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de 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 plangebied ligt in hoofdzaak in het beheersgebied van het waterschap Noorderzijvest en grenst aan de noordzijde aan het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân.

Verder wordt in verband met de kwaliteitssituatie opgemerkt, dat het waterschap Noorderzijvest aan het bedrijf dat zand opslaat maatregelen laat nemen ter beperking en voorkoming van vertroebeling van het water. Dit overigens vooral om de kwaliteit van zwemwater in verband met een goed doorzicht te bevorderen. De actuele situatie naar de kwaliteit van zwemwater wordt bijgehouden door de provincie Groningen (als toezichhoudende instantie) en is momenteel als goed gekwalificeerd.

##### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

De waterpartijen hebben een bestemming 'Water' gekregen. Daarmee wordt het in stand houden van dit water gegarandeerd. Vanwege het hoofdzakelijk conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn er geen consequenties voor de waterhuishouding. Het bestemmingsplan is bij de waterschappen aangemeld met de digitale watertoets. Hieruit blijkt dat voor het bestemmingsplan de normale procedure geldt. De reactie van de waterschappen is verwerkt in de Reactienota op de ingekomen reacties (Bijlage 3 bij deze toelichting). Ten aanzien van het aspect water zijn er gezien het conserverende karakter geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan te verwachten.

#### **4. 5. Milieuzonering**

##### ***Normstelling en beleid***

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

##### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfsactiviteiten worden conform de huidige situatie bestemd. In het plangebied zijn een zandwinning, een camping, recreatiewoningen, en een dagrecreatief terrein aanwezig.



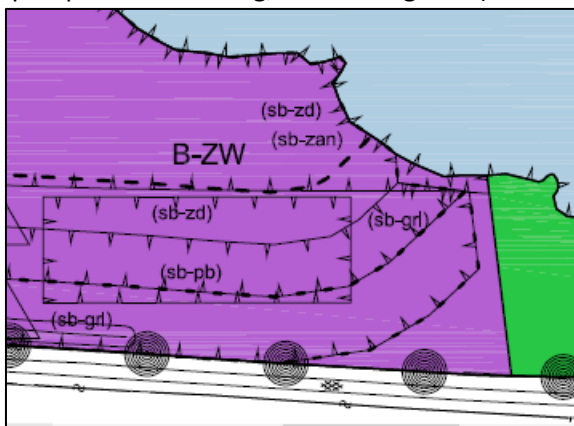
De zandwinning, camping en het dagrecreatief terrein zijn in de VNG-brochure ingedeeld in milieucategorieën. Zo valt een zandwinning in milieucategorie 4.1, een camping in categorie 3.1 en een dagrecreatief terrein in milieucategorie 4.2. Hiervoor gelden adviesafstanden van respectievelijk 200, 50 en 300 meter. Voor een zandhandel is de adviesafstand ten hoogste de afstand die voor de zandwinning wordt aangehouden. In en rondom het plangebied liggen diverse woningen. Deze woningen liggen soms ook binnen de genoemde afstanden. Het gaat hier echter om een bestaande situatie. De bedrijfssituaties zijn hierop afgestemd.



Als de paintballfunctie wordt verplaatst, wordt in het kader van die procedure de verplaatsing getoetst aan het aspect milieuzonering. Voorlopig is deze voorziening conform de aanwezige situatie aangeduid binnen de bestemming "Recreatie – Dagrecreatie". Deze functie ligt in het zuidoostelijk plandeel (zie figuur). Mocht de functie worden beëindigd, dan voorzien de planregels erin dat deze specifieke aanduiding komt te vervallen en de gronden voor (andere) dagrecreatieve doeleinden kunnen worden gebruikt, passend bij het gebied.

Figuur 7. Paintball

Verder komt binnen het plangebied een puinbreekinstallatie voor (aanduiding sb-pb op de verbeelding; zie het fragment). Een dergelijke functie heeft een aanzienlijke milieucontour (700 meter), zeker in situaties waar sprake is van een permanente activiteit en er sprake is van een 'rustige woonwijk' als omgevingstype. Binnen de directe omgeving hiervan komen geen burgerwoningen voor. Wel liggen buiten het plangebied enkele verspreide panden met een woonfunctie.



Figuur 8. Puinbrekerij

In de concrete situatie is sprake van een mobiele puinbrekerij en is de omgeving als landelijk gebied te typeren. Bovendien is de puinbrekerij met dit bestemmingsplan op de huidige locatie vastgelegd. Van belang is verder dat de milieueffecten van de puinbrekerij voldoende worden geregeld met de milieuvergunning. Om de milieu-invloed op de recreatie in de omgeving te beperken, is in de planre-

gels bepaald dat, de puinbreker in het hoogseizoen (de periode tussen 15 juni en 14 september) niet mag worden gebruikt.

Ten slotte wordt in een functiewijziging voorzien op het moment dat de zandwinning ter plaatse is beëindigd.

Samenvattend kan worden gesteld, dat met inachtnaam van de beschreven randvoorwaarden er vanuit een goede milieuzonering geen belemmeringen zijn voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 6. Agrarische bedrijven**

##### ***Normstelling en beleid***

Voor veehouderijen met een milieuvergunning geldt de *Wet geurhinder en veehouderij*. In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden afstanden. Op grond van een gemeentelijke geurverordening is binnen een bepaalde bandbreedte afwijking van deze normen en afstanden mogelijk.

Voor kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven gelden de vaste afstanden uit het *Besluit landbouw milieubeheer*. Deze afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving (binnen of buiten de bebouwde kom). Daarnaast gelden er grotere afstanden voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden.

##### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

Aan de Drachtsterweg 96 is een intensieve veehouderij gevestigd. Deze valt onder de *Wet geurhinder en veehouderij*. Dit bedrijf ligt op een afstand van circa 100 meter vanaf de camping en een woning in het plangebied. De bedrijfssituatie van het veehouderijbedrijf is hierop afgestemd.

Ten aanzien van het aspect agrarische bedrijven zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 7. Bodem**

##### ***Normstelling en beleid***

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de *Wet bodembescherming* van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

##### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

In dit bestemmingsplan gaat het om het hoofdzakelijk vastleggen van de bestaande situatie. Binnen het bestemmingsplan worden er bij recht geen nieuwe groot-schalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel wordt er een nieuwe bedrijfswo-

ning mogelijk gemaakt. In het kader van de omgevingsvergunning van de bouw van de bedrijfswoning wordt een bodemonderzoek uitgevoerd.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 8. Geluid**

##### ***Normstelling en beleid***

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtsfeer kunnen worden getroffen.

##### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

In en rondom het plangebied liggen diverse wegen. De N358 ten westen van het plangebied is een 80 km/uur-weg. De overige wegen in en rondom het plangebied betreffen 60 km/uur-wegen. Al deze wegen hebben dus een geluidzone. Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe woning naast het partycentrum mogelijk. Deze woning wordt vlak bij de Leidijk's Reed gebouwd. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan door middel van een ruim bouwvlak de mogelijkheid om de bedrijfswoningen van de camping dichterbij de Drachtsterweg te bouwen. Zowel de Leidijk's Reed als de Drachtsterweg zijn erg rustige wegen, waarover weinig verkeer rijdt. Het is dan ook niet aannemelijk dat hierdoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 9. Luchtkwaliteit**

##### ***Normstelling en beleid***

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m<sup>2</sup>;

- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

#### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

In het plangebied zijn geen overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor luchtverontreinigende stoffen vastgesteld. Er hoeven geen lokale maatregelen te worden getroffen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van één bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Dit valt onder de regeling 'niet in betekenend mate'. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

### **4. 10. Externe veiligheid**

#### ***Normstelling en beleid***

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

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico dat op een plaats buiten een inrichting een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR  $10^{-6}$ -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Bevi. De definitie van het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

#### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Op een afstand van ca. 650 meter vanaf het plangebied ligt een hogedruk-aardgastransportleiding. Het invloedsgebied van deze aardgastransportleiding ligt buiten het plangebied. De inventarisatieafstand ligt buiten het plangebied. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit deze gasleiding. Het plangebied ligt evenmin binnen het invloedsgebied van ver-

voersassen. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 11. Kabels en leidingen**

##### ***Normstelling en beleid***

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden.

##### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

Het plangebied ligt niet binnen de invloedzone van kabels en leidingen. Ten aanzien van het aspect kabels en leidingen zijn er daarom geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 12. M.e.r.-beoordeling**

##### ***Normstelling en beleid***

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

##### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied. Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Ook worden er geen drempelwaarden overschreden. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Ten aanzien van het aspect m.e.r. zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

## 5. UITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan weergegeven. Deze uitgangspunten krijgen een planologische vertaling in het bestemmingsplan.

### 5. 1. Ruimtelijk-functionele uitgangspunten

Dit betreft een in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan. De huidige functies en bebouwing wordt met dit bestemmingsplan vastgelegd. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor enkele toekomstige ontwikkelingen.

#### *Zandwinning*

De zandwinning vormt een uitzondering op het conserverende karakter dat dit bestemmingsplan algemeen kenmerkt. De zandwinning was in het geldende bestemmingsplan (1999) ook al toegestaan. Echter, omdat werd aangenomen dat de vergunde hoeveelheid winbaar zand in de planperiode van dat bestemmingsplan op zou raken, had de zandwinning geen eigen bestemming gekregen. Omdat de vergunde hoeveelheid zand nog niet op is en vermoedelijk tijdens de planperiode van dit bestemmingsplan ook niet op zal raken, heeft de zandwinning in dit bestemmingsplan een eigen bestemming gekregen. De afwerking van de zuidwestzijde van de plas krijgt vorm nadat de zandwinning is beëindigd. Rondom de zandwinning wordt rekening gehouden met aarden wallen, die de zandwinfunctie begrenzen en hinder beperken. Exploitant heeft naar de stabiliteit van deze grondlichamen een stabiliteitsonderzoek laten doen. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Binnen de aanduiding op de verbeelding wordt hiervoor qua omvang ruimte geboden. Bovendien worden de hiervoor benodigde hoogtes ten opzichte van het omliggende maaiveld op de verbeelding aangegeven.

Binnen de bestemming "Water" is de aanduiding voor de eigenlijke winning nader bepaald: aan de oostzijde begrensd door een kadastrale lijn, aan de noordzijde door de erfgrans van de zomerhuisjes. Daarnaast loopt de functie gedeeltelijk door in de aansluitende bestemmingen. Voor een goed overzicht van de drie aansluitende aanduidingen binnen de bestemmingen "Agrarisch - Cultuurgrond", "Water" en "Bedrijf - Zandwinning" is onderstaand fragment aangegeven met indicatief de gebieden voor de zandwinning.

#### *Onderzoeken stabiliteit dijklchaam:*

Naar aanleiding van het stabiliteitsonderzoek van de grondlichamen is in opdracht van Poelman Zandhandel (24 maart 2016, bijlage 4) het rapport aangepast. Dit rapport is opgenomen in bijlage 5 (Aangepast stabiliteitsonderzoek grondlichamen zanddepot (24 februari 2016)). Dit rapport heeft vraagtekens opgeroepen naar de taludhelling van 1:2,5. Hierop is aanvullend onderzoek gedaan. Dit rapport is opgenomen als bijlage 6 (aangepast stabiliteitsonderzoek grondlichamen zanddepot (8 april 2016)).

In opdracht van de Gemeente Grootegast is een contra expertise uitgevoerd naar de stabiliteit van de grondlichamen. Dit rapport is opgenomen als bijlage 7 (Stabiliteit grondlichaam zandwinlocatie Strandheem te Grootegast (27 mei 2016)). Dit

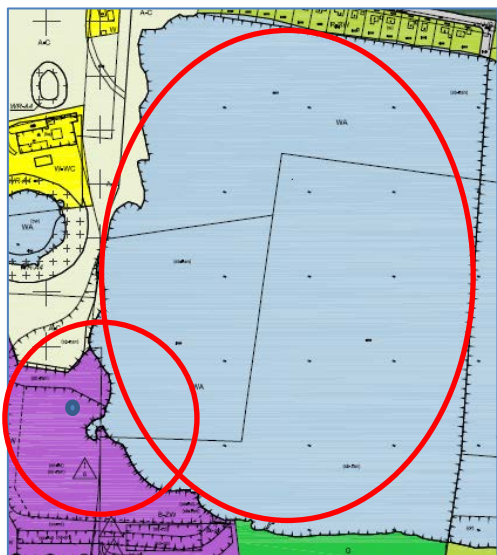
rapport is op 16 juni 2016 aangevuld met aanvullende analyses. Dit is opgenomen in bijlage 8 (Stabiliteit grondlichaam zandwinlocatie Strandheem te Grootegast (Aanvullende analyses 16-06-2016)).

Het principeverzoek van Zandhandel Poelman voor het ophogen van de grondlichamen is bijgevoegd als bijlage 9 (Principeverzoek Poelman verhoging depot (31-05-2013)).

Een omwonende van de zandhandel heeft in 2015 onderzoek verricht naar de vergunning die is afgegeven aan de zandhandel voor het ophogen van de grondlichamen naar negen meter. Dit rapport is opgenomen als bijlage 10 (Veiligheid van de opgehoogde kades tot negen meter).

#### Conclusie:

Op basis van de resultaten uit de rapporten moet de helling van het talud worden aangepast naar een helling van 1:2,5 of flauwer. Deze minimale taludhelling is bepaald bij een grondwaterstand van NAP +9,0 m. De taludhelling kan worden geoptimaliseerd naar een taludhelling van 1:2,25 als kan worden aangetoond dat de maximale grondwaterstand in het zanddepot niet hoger is van NAP +9,0 m. Om de kans op uitspoeling van zand te voorkomen wordt geadviseerd de buitenzijde van het grondlichaam, vanaf de teen tot en met de kruin te voorzien van een 3 m dikke leemlaag. Deze maatregelen komen de veiligheid en de stabiliteit van het grondlichaam ten goede.



Figuur 9. Gronden met aanduiding zandwinning

#### Puinbrekerij bij zandwinning

Aan de noordzijde van de Parkerdwarsweg vindt opslag van puin plaats en is een (mobiele) puinbrekerij aanwezig. Gelet op het specifieke karakter van deze activiteit is deze op de huidige locatie in het bestemmingsplan opgenomen. Ter voorkoming van hinder naar omwonenden is aan de zuid- en zuidoostzijde van dit terrein een aarden wal aangelegd. Uitgangspunt is dit in het bestemmingsplan te regelen. Ook voor het tijdelijk in werking zijn van deze installatie wordt in een rege-

ling voorzien. De hindereffecten worden verder geregeld in het kader van afgegeven milieuvergunning.

#### *Depot bij zandwinning*

Aan de zuidwestzijde ligt een bijbehorend zanddepot. De hoogte van dit zanddepot is vanwege zijn mogelijke invloed op de omgeving vastgelegd op 8 meter. Met deze hoogte wordt ruimte geboden voor gewenste bedrijfsontwikkeling. De provincie Groningen, als bevoegd gezag voor de milieuvergunning, heeft positief gereageerd op een zodanig verzoek van de initiatiefnemer.

De gemeente heeft bij medewerking aan verhoging van het zanddepot de positieve gevolgen meegewogen die dit heeft op de waterkwaliteit en de recreatieve functie. Dit door de grotere opslag op het land en de mogelijkheden om de kades steiler in te richten (met minder afspoeling van zand naar de waterplas). Bovendien biedt een verdere verhoging de mogelijkheid om in plaats van het zand twee keer per jaar op te zuigen, dit in één keer te doen. Ook dit heeft positieve effecten op de recreatieve beleving. Voorts heeft een verhoging geen sterk nadelige landschappelijke effecten; dit gelet op de relatieve grootschaligheid van het gebied en de aanleg van een afschermdende wal. Daarbij moet de aarden wal rondom het depot een meter hoger zijn dan die van het zanddepot zelf. De aarden wal heeft ook als functie om verstuiwing van zand tegen te gaan. Op de regeling van deze grondwallen is hiervoor onder 'Zandwinning' ingegaan.

#### *Paardenhouderij*

Aan de zuidwestzijde nabij de zandwinning is een paardenhouderij aanwezig. Dit is een bij het bedrijf behorende agrarisch aanverwante functie. Bij de paardenhouderij is een bouwvlak aangehouden voor bijbehorende functies (bebouwing, paardrijdbakken). Uitgangspunt is een zekere ontwikkeling hier mogelijk te maken binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan.

#### *Verpleeghuis Wilhelminaoord*

Ten aanzien van het verpleeghuis Wilhelminaoord heeft de eigenaar van het pand, de Zonnehuisgroep Noord, besloten om de vestiging Wilhelmina te sluiten. Dat betekent dat naar een nieuwe functie van het pand moet worden omgezien. De gedachten gaan ernaar uit, om een nieuwe functie in de combinatie wonen en zorg te zoeken; ook andere functies kunnen aan de orde komen. Uitwerking moet nog plaatsvinden. De gemeente Grootegast en de huidige eigenaar Zonnehuisgroep-Noord overleggen hierover.

Vooralsnog wordt in dit bestemmingsplan ingezet op het volgende:

- Toekomstige ontwikkelingen richting woonzorgcombinaties kunnen hun beslag krijgen in het gebouw. Het perceel is daarom bestemd als "Wonen - Wooncentrum" om in te kunnen spelen op de toekomst.
- Ten aanzien van het ruimtebeslag is de huidige bestemming afgestemd op de aanwezige bebouwing, zij het dat ook vervanging mogelijk is. Daarnaast kan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ook nieuwbouw worden toegevoegd. Daarbij wordt in voorkomend geval getoetst op de ruimtelijke inpassbaarheid en de relatie tot het karakteristieke hoofdgebouw.



- De planregels houden functiemogelijkheden open naar een nieuwe maatschappelijke functie.

Meer specifiek geldt dat de toegangsweg op de verbeelding is aangegeven en dat rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden van de nabij gelegen dobbe.

#### *Partycentrum - dagrecreatieve voorzieningen*

Bij het partycentrum gaat het onder andere om de aanleg van een bedrijfswoning en waterskibaan. Deze plannen zijn al voldoende concreet uitgewerkt, waardoor ze zijn inbestemd. Aan de waterskibaan met bedrijfswoning is reeds eerder medewerking verleend. Mochten er in de verdere toekomst nog andere plannen aandienen, dan worden deze planologisch apart afgewogen en kan daarvoor zo nodig een aparte procedure worden gevolgd.

#### *Kleinschalige kwekerij-activiteiten*

Aan de uiterste oostzijde van het plangebied liggen twee agrarische percelen. Deze hebben in het bestemmingsplan een dienovereenkomstige bestemming gekregen. Door de ligging van de percelen, ingeklemd tussen gronden met een andere functie (recreatie, verkeer, wonen, parkeren, bedrijf) is van een regulier agrarisch gebruik geen sprake.

Er is nu een initiatief ingekomen om de percelen voor kleinschalige teeltactiviteiten te mogen gebruiken met een bijbehorende, kleine opslagruimte. Gelet op de omvang van dit bouwwerk (6 m<sup>2</sup>) en de plaatsing binnen een gesloten landschap wordt deze gebruiksverruiming voor deze percelen aanvaardbaar geacht.

#### *Recreatiewoningen*

Aan de Oude Trambaan te Opende is tussen 2000 en 2003 een vijftiental recreatiewoningen gerealiseerd. Het merendeel van de woningen wordt echter gebruikt voor permanente bewoning. Handhavingsacties in het verleden hebben hier geen einde aan kunnen maken. Hoewel de recreatiewoningen goed passen in de visie op het gebied (stimuleren van de recreatieve en toeristische aantrekkingskracht), lijkt achteraf bezien de ruimtelijke opzet van het plan - vijftien afzonderlijke vrijstaande woningen aan een openbaar toegankelijke weg - minder geschikt voor de ingebruikname van recreatiewoningen. Er is geen parkconstructie, geen slagboom en geen verplichting tot bedrijfsmatige verhuur/ exploitatie van de woningen, waardoor het duidelijk is dat het hier recreatiewoningen zijn en waardoor permanente bewoning minder aantrekkelijk wordt. Bovendien moet worden geconstateerd dat in algemene zin de markt voor recreatiewoningen verzadigd raakt. Zeker voor woningen, die niet in een parkconstructie zijn ondergebracht, zoals in het onderhavige geval, wordt de spoeling dun. Zonder flexibiliteit om onder voorwaarden permanente bewoning mogelijk te maken, ontstaan situaties waarbij recreatiewoningen hun functie verliezen. Als vervolgens geen perspectief wordt geboden voor een nieuwe invulling, zoals permanente bewoning, volgt leegstand. Iets wat op zijn beurt een weerslag heeft op de ruimtelijke kwaliteit met verpaupering als gevolg.

Specifiek voor de Oude Trambaan geldt dat de recreatiewoningen zijn gebouwd op basis van de beoogde recreatieve eindbestemming van de plas. Deze eindbestemming schuift in de tijd steeds verder naar achteren omdat de zandwinning meer tijd in beslag neemt dan aanvankelijk was voorzien. Dit legt een extra druk op de exploitatiemogelijkheden van de recreatiewoningen.

De recreatiewoningen aan de Oude Trambaan voldoen aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen. De bewoning van deze woningen is niet in strijd met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden. Tot slot geldt voor de omgeving van Strandheem dat de grens tussen de bebouwde kom en het buitengebied diffuus is. Verstrooid door dit gebied staan meerdere vrijstaande woningen in beperkte aantallen in het gelid langs wegen. De woningen aan de Oude Trambaan sluiten naadloos aan bij deze stedenbouwkundige structuur ter plaatse. Indien er alsnog resultaatgericht handhavend moet worden opgetreden, dan zal daar aanzienlijke extra tijd, mankracht en middelen voor moeten worden vrijgemaakt. Het kost verhoudingsgewijs namelijk veel tijd, geld en moeite om goed te kunnen handhaven op permanente bewoning.

De bovengenoemde punten vormen, kort en bondig, de onderbouwing van het standpunt dat de recreatiewoningen aan de Oude Trambaan ook permanent bewoond kunnen worden. Daarbij is tevens gelet op de aard en ligging van het terrein.

Daarbij wordt benadrukt dat dit standpunt niet gelijk getrokken mag worden met het leggen van een reguliere woonbestemming op de woningen in kwestie. In deze benadering behouden de woningen hun recreatieve bestemming waarbij permanente bewoning wordt toegestaan. Het gaat met andere woorden om een gebruiksverruiming. Gelet op de relatief bescheiden erven worden niet de bouw- of uitbreidingsmogelijkheden gegeven die regulier bij vrijstaande woningen worden toegepast. De vijftien woningen passen binnen de voor de gemeente Grootegast vastgestelde nieuwbouwruiimte.

## **5. 2. Waterkwaliteit**

Het is belangrijk dat de waterkwaliteit van de waterplas goed blijft. Een deel van deze plas wordt namelijk recreatief gebruikt. Hiervoor is het van belang dat de waterkwaliteit voldoende is. In dat kader is het storten van zand in de plas ongewenst. Daarom valt zandstorting in dit bestemmingsplan onder het strijdig gebruik. Overigens heeft het waterschap hier maatregelen tegen genomen. Het waterschap houdt namelijk in dit soort van situaties toezicht waar het gaat om de kwaliteit van het zwemwater het waterschap (in dit geval het waterschap Noorderzijlvest).

### **5. 3. Dagrecreatie en paintball**

Strandheem wordt gezien als een recreatiegebied. Door de ligging van een plas zijn er mogelijkheden voor waterrecreatie. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor verblijfsrecreatie en kleinschalige dagrecreatie. Deze vormen van recreatie versterken elkaar. Het is de bedoeling dat het gebied zich verder ontwikkelt als verblijfs- en dagrecreatief terrein. Dit bestemmingsplan geeft daarvoor ook de ruimte.

De paintballfunctie past niet bij de overige vormen van recreatie. Daarom wordt deze op termijn mogelijk verplaatst. In dit bestemmingsplan is er daarom een wijzigingsbevoegdheid voor deze functie opgenomen. Mocht zich een realiseerbaar alternatief aandienen - mogelijkheden daartoe zijn in het aangrenzende buitengebied in onderzoek - dan kan de functie paintball ook in dit bestemmingsplan komen te vervallen. De planregels bevatten daarvoor een regeling.

### **5. 4. Sportveld camping**

Het sportveld aan de overzijde van de Parkweg heeft primair een sportieve functie. Daarnaast mag het slechts in het hoogseizoen worden gebruikt als overloop voor het kampeerterrein. Daarom is in de regels de periode ten behoeve van de overloop voor kampeerterrein beperkt van 1 juli tot en met 31 augustus.

## **6. JURIDISCHE PLANREGELING**

### **6. 1. Algemeen**

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

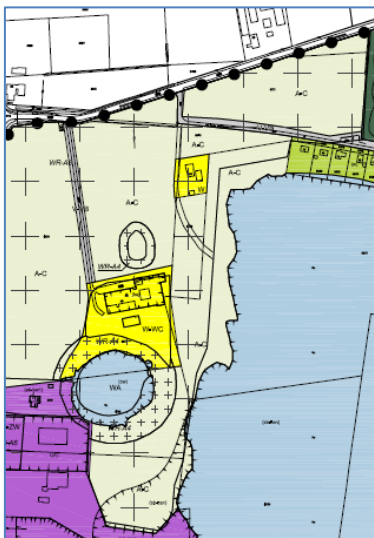
### **6. 2. Toelichting op de bestemmingen**

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

#### ***Agrarisch - Cultuurgrond***

De agrarische gronden in het plangebied vallen onder deze bestemming. Deze bestemming sluit hoofdzakelijk aan bij de ligging van deze bestemming in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast hebben delen van de in het voorgaande bestemmingsplan als "Randzone" bestemde percelen deze bestemming gekregen. De bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond" zien we in hoofdzaak in het noordwestelijke plandeel.

Specifiek binnen deze agrarische bestemming is de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - zandwinning". In combinatie met een gelijke aanduiding binnen de aangrenzende gronden met de bestemming "Water" en "Bedrijf - Zandwinning" worden hier de functies van winning, bewerking, op- en overslag en afvoer van zand, afkomstig van de gronden ter plaatse van de aanduiding.



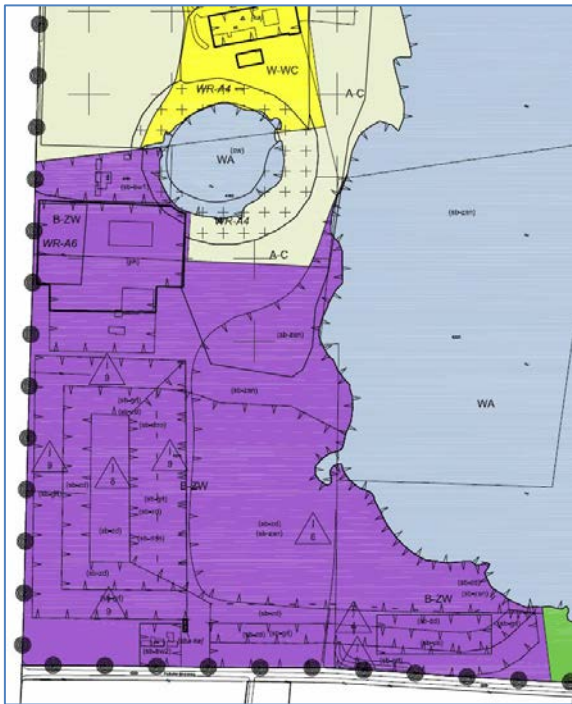
Figuur 10. Ligging agrarische gronden

De agrarische gronden zijn onbebouwde gronden. Om dit ook zo te houden zijn er geen gebouwen en overkappingen toegestaan. Een uitzondering hierop vormt het toestaan van kleinschalige teeltactiviteiten met een bijbehorend kleinschalig bouwwerk aan de oostzijde van het plangebied.

### **Bedrijf - Zandwinning**

Onder deze bestemming valt de zandwinning. De zandwinning is hierin specifiek inbestemd. Zie figuur in hoofdstuk 5. Dit is een aanvulling op het geldende bestemmingsplan, waarin alleen het water mede was bestemd ten behoeve van ontgrondingen. Er zijn geen andere typen bedrijven dan een zandwinning toegestaan. Ook mogen de gronden van het bedrijf alleen worden gebruikt voor de opslag van grondstoffen of producten die gewonnen zijn uit de eigen zandwinplas. De huidige bebouwing is in een ruim bouwvlak geplaatst. In de regels is de bestaande oppervlakte van de bebouwing vastgelegd. Hiermee heeft de ondernemer de flexibiliteit om binnen het bouwvlak te schuiven met de plaats van de bebouwing.

Binnen deze bestemming komen twee bedrijfswoningen voor. Deze zijn op de verbeelding aangeduid. Daarvan gaat het in één geval om een tijdelijke woning die na afloop van de zandwinfunctie komt te vervallen; een wijzigingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan voorziet daarin. Verder voorzien de planregels in een reguliere woonbestemming na beëindiging van de zandwinning. Bij één van de bedrijfswoningen komt een paardenhouderij voor. Ook de ligging van de paardenhouderij is aangeduid met een bouwvlak en met een functieaanduiding. Binnen de bestemming is er dus geen ruimte om deze functies te verschuiven. Dat wordt als ongewenst gezien. Verder is er nog een specifieke bouwaanduiding voor een 'keet' aangegeven.



Figuur 11. Ligging zandwinning

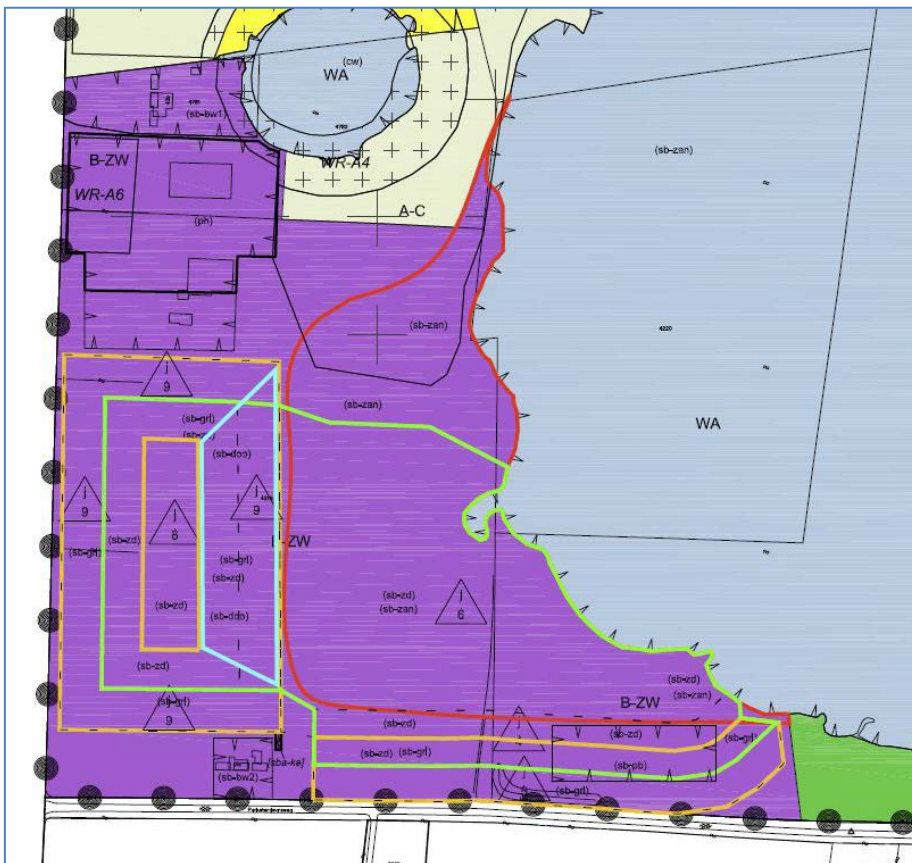
Een deel van deze bestemming betreft de feitelijke zandwinplas (specifieke vorm van bedrijf zandwinning). Overeenkomstig het beleid van de provincie is het niet gewenst dat er zand wordt gestort in de zandwinplas. Het storten van zand en grond is daarom als strijdig gebruik weergegeven. Voor het geheel over gedeeltelijk verondiepen van de zandwinplas is een omgevingsvergunning benodigd. Deze vergunning wordt alleen verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ecologische en hydrologische waarden van de plas. Binnen de bestemming "Bedrijf - Zandwinning" is ter concretisering van de planuitgangspunten een aantal specifieke activiteiten vastgelegd: de puinbrekerij, het zanddepot en de afscherpende voorzieningen. Vanwege het zomerseizoen zijn de activiteiten van de puinbrekerij gekoppeld aan de periode van 14 september tot 15 juni. Het winnen van zand is om diezelfde reden binnen de periode van 1 april - 1 oktober niet toegestaan. Als de continuïteit van de bedrijvigheid hierdoor in gevaar komt, kan hiervan worden afgeweken.

Specifiek geldt verder de regeling dat de zandwinning niet gebruikt mag worden voor de aanvoer, bewerking, verwerking, op- en overslag en afvoer van grond niet afkomstig uit het winningsgebied, zoals dat op dit bestemmingsplan staat aangegeven. Dit om te voorkomen dat ook de zandwinning vanuit bedrijvigheid van elders wordt benut.

Ook is als strijdig gebruik aangemerkt: de aanvoer, het breken en de afvoer van bouw- en sloopafval op het moment dat geen zand meer gewonnen mag worden. Immers, in die situatie is sprake van een aflopende bedrijfsfunctie.

Uit het onderzoek in bijlage 8, hoofdstuk 10 'Advies taludhelling bestemmingsplan' zijn in het bestemmingsplan specifieke gebruiksregels opgenomen waar maten zijn opgenomen voor de handhaafbaarheid van de taludhelling van de dijklichamen. De overige punten in bijlage 8, hoofdstuk 10 'Advies taludhelling bestemmingsplan' zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels en worden geborgd ten behoeve van de uitvoerbaarheid.

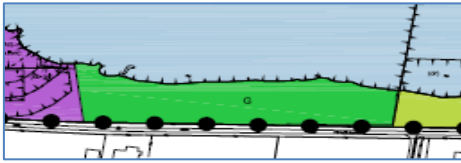
Daar waar in de toekomst de zandwinningsactiviteiten beëindigd worden en waar inmiddels water is, kan met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming worden gewijzigd naar "Dagrecreatie". De verschillende aanduidingen die over de bestemming "Bedrijf - Zandwinning" zijn gelegd, zijn op onderstaand kaartfragment verduidelijkt (waarbij: paars = basisbestemming voor de hele bestemming; rood=zandwinning; oranje=grondlichaam; groen=zanddepot, blauw=doorgang)



Figuur 12. Aanduidingen binnen bestemming Bedrijf - Zandwinning

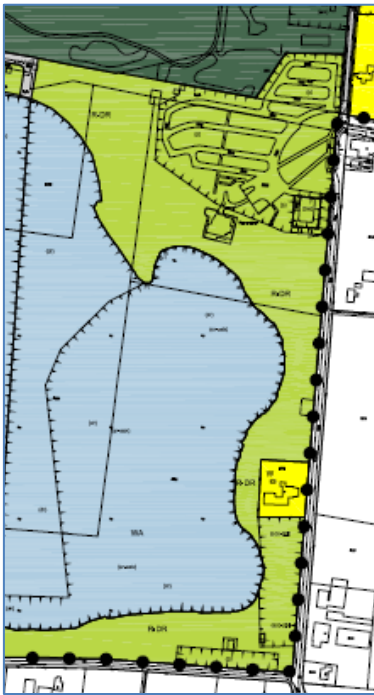
### Groen

Aan de zuidzijde van het plangebied is een strook groen onder de bestemming Groen gebracht. Deze gronden hebben geen agrarische functie meer; een groenfunctie is hiervoor als passende bestemming opgenomen.



Figuur 13. Gronden met de bestemming Groen

### Recreatie - Dagrecreatie



Figuur 14. Oostzijde waterplas

Het partycentrum met de omliggende gronden aan de oostzijde van het water valt onder deze bestemming. In de planregels is een ruime bestemmingsomschrijving gekozen die rekening houdt met de aanwezige functie: watergebonden dagrecreatieve voorzieningen. De ligging en mogelijkheden van deze bestemming sluiten aan bij het geldende bestemmingsplan. Bij het partycentrum is ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel toegestaan. Het terrein is bestemd voor watergebonden dagrecreatie. Hieronder vallen de huidige activiteiten van het partycentrum. Verder wordt de mogelijkheid geboden om een bedrijfswoning op te richten. Deze is ook op de verbeelding aangeduid. De aanwezige paintballfunctie is op de verbeelding aangeduid. Omdat deze functie op termijn mogelijk wordt verplaatst, is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze aanduiding van de verbeelding te verwijderen.

### Recreatie - Kampeerterrein

Deze bestemming is bedoeld voor het kampeerterrein. Voor de ligging en de inhoud van de bestemming is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan. Op het kampeerterrein zijn standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan. Er zijn geen vaste kampeermiddelen toegestaan. Op het terrein is een voorzieningengebouw aanwezig. De ligging van het voorzieningengebouw is niet op de verbeelding vastgelegd. Wel is in de planregels bepaald dat bij deze voorziening ten minste een afstand van 20 meter tot de omliggende woonbestemmingen moet worden aangehouden; dit om eventuele hinder te voorkomen. Verder zijn op het terrein twee bedrijfswoningen toegestaan. Voor de ligging is een ruime aanduiding opgenomen. Binnen deze aanduiding kunnen de bedrijfswoningen worden verplaatst.





Figuur 15. Ligging kampeer- en recreatieterrein

### **Recreatie - Recreatiewoningen**

Het hiervoor geldende bestemmingsplan bood de mogelijkheid voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen. Deze zijn inmiddels gerealiseerd. De recreatiewoningen zijn binnen deze bestemming vastgelegd. Er zijn maximaal vijftien recreatiewoningen toegestaan. Dit sluit aan bij het bestaande aantal.



Figuur 16. Ligging recreatiewoningen

Gelet op het meest doelmatig gebruik, zoals dat in de loop der jaren is ontstaan, is naast het recreatieve gebruik, ook een gebruik voor permanent wonen toegestaan.

Bij de beschrijving van de planuitgangspunten in hoofdstuk 5 zijn hiervoor de motieven aangegeven. In de juridische vertaling ervan wordt in het bijzonder ingezet op een gebruiksverruiming. Gelet op de omvang en inrichting van de terreinen aan de Oude Trambaan wordt geen substantiële uitbreiding van bebouwing voorzien. Een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> met 10 m<sup>2</sup> voor een berging moet voldoende worden geacht. Voor enige extra ruimte geldt op beiden een 10% uitbreidingsmogelijkheid.

### **Sport**

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is het sportterrein ten oosten van de camping bestemd als 'Sport'. Dit terrein wordt voor het grootste deel van het jaar gebruikt als sportterrein. Echter in het hoogseizoen (juli en augustus) wordt het terrein als overloop voor kampeermiddelen gebruikt. Daarom is er een aanduiding opgenomen die dit mogelijk maakt.



Figuur 17. Ligging sportterrein

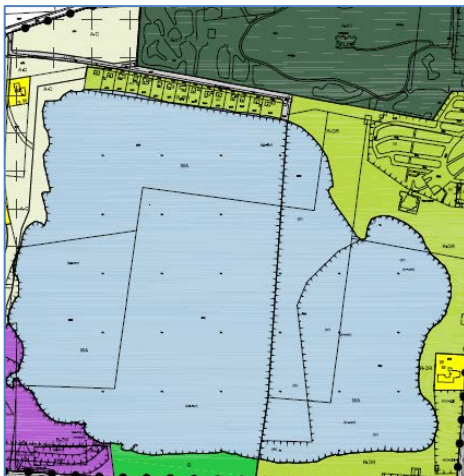
### **Verkeer - Verblijf**

De wegen in het plangebied zijn bestemd als “Verkeer - Verblijf”.

### **Water**

De plas en de dobbe vallen onder deze bestemming. In het geldende bestemmingsplan had de dobbe nog een eigen bestemming, maar in dit bestemmingsplan zijn beide bestemmingen geïntegreerd. De dobbe is cultuurhistorisch waardevol. Daarom is de dobbe voorzien van een aanduiding, waarmee de instandhouding van de dobbe wordt nagestreefd. Aan deze aanduiding is een vergunningstelsel gekoppeld welke voorkomt dat de dobbe wordt gedempt.

Binnen de waterbestemming is voorts voorzien in dagrecreatief gebruik, waarbij de waterskibaan apart is aangeduid.



Figuur 18. Ligging waterplas

Ook binnen deze bestemming is in samenhang met de aangrenzende bestemmingen “Agrarisch-Cultuurgrond” en “Bedrijf-Zandwinning” (zie figuur in hoofdstuk 5) voorzien in de functies die samenhangen met de zandwinning.

Om flexibel te kunnen omgaan met de afloop van de zandwinactiviteiten mag er voor een periode tot maximaal 5 jaar na inwerkingtreding van het plan in een aansluitend gebied (op de verbeelding aangegeven) zand worden gewonnen.

Overeenkomstig het beleid van de provincie is het niet gewenst dat er zand wordt gestort in de zandwinplas. Het storten van zand is daarom als strijdig gebruik weergegeven. Voor het gedeeltelijk verondiepen van de zandwinplas is een omgevingsvergunning benodigd.

Deze vergunning wordt alleen verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ecologische en hydrologische waarden van de plas. Het oostelijk deel van de waterplas wordt gebruikt voor dagrecreatie. Dit deel van de plas is voorzien van een aanduiding die dit mogelijk maakt.

### **Wonen**

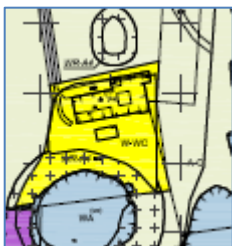
In het plangebied liggen acht burgerwoningen. Deze woningen vallen onder de bestemming "Wonen". De woningen staan vooral aan de noordzijde van het plangebied en daarnaast verspreid elders.



*Figuur 19. Woning aan de noordzijde van het plangebied*

Gelet op de ligging van het plangebied binnen het totale buitengebied van Grootegast, is er inhoudelijk voor gekozen om de bestemming af te stemmen op een gelijklopende bestemming uit het bestemmingsplan Buitengebied. Bij één van de woningen komt een galerie voor, bij een andere fietsenverkoop en -verhuur. De beide functies zijn binnen de woonbestemming op de verbeelding aangeduid. Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid zijn bij de woningen kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. In de regels zijn hiervoor enkele voorwaarden opgenomen. Eveneens is bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid onder zekere voorwaarden extra ruimte voor een mantelzorgfunctie mogelijk.

### **Wonen - Wooncentrum**



De functie van het verpleeghuis Wilhelminaoord is inmiddels vervallen. Het bestemmingsplan biedt daarom de ruimte voor een nieuwe woon/zorgcombinatie. Het pand van het voormalige verpleeghuis is karakteristiek. Daarom is daarvoor een aanduiding opgenomen. Aan deze aanduiding is een vergunningenstelsel gekoppeld om slopen van het pand tegen te gaan.

*Figuur 20. Ligging Wilhelminaoord*

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak of het wijzigen van de ligging ervan. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast in het geval bij de toekomstige plannen behoefte aan uitbreiding van de bebouwing ontstaat. Daarnaast kan, als er geen behoefte is aan wonen met zorg, maar wel aan wonen zonder zorgcomponent, de bestemming worden gewijzigd naar een bestemming "Maatschappelijk" of "Horeca". Dergelijke wijzigingsmogelijkheden beogen ruimte te scheppen voor een nieuwe functie voor het vrijgekomen Wilhelminaoord.

**Waarde - Archeologie**

Door middel van een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 en 6 is overeenkomstig het in regionaal verband opgestelde archeologiebeleid een toetsing op mogelijk aanwezige archeologische waarden mogelijk. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6 heeft op een deel van het plangebied betrekking, de bestemming Waarde - Archeologie 4 met name op het gebied ter plaatse van de dobbe.

De verschillen tussen de dubbelbestemmingen hebben te maken met de drempelwaarde wanneer archeologisch onderzoek gevoerd moet worden:

- Waarde Archeologie 4: maximale oppervlakte 500 m<sup>2</sup>, diepte: 50 cm.
- Waarde Archeologie 6: maximale oppervlakte 5.000 m<sup>2</sup>, diepte: 50 cm.

## **7. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

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

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

#### ***Overleg en inspraak***

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, biedt de gemeente deze partijen de mogelijkheid reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden en het plan opgestuurd naar de overlegpartners. De resultaten van inspraak en overleg zijn in een Reactienota gebundeld (Bijlage 3).

#### ***Ontwerpbestemmingsplan***

De resultaten van overleg en inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 januari 2016 tot en met 26 februari 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen. Er is een zienswijze ingediend door een viertal personen/instanties. Als onderdeel van dit bestemmingsplan is de 'Nota Zienswijzen en commentaar' (Bijlage 11) en de Nota wijziging bestemmingsplan Strandheem (bijlage 12) bijgevoegd. In de nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie met een conclusie. In de nota wijziging bestemmingsplan Strandheem zijn de gegronde zienswijzen opgesomd die een vertaling hebben gekregen in dit bestemmingsplan. De zienswijzen hebben voornamelijk invloed gehad op de regels en de verbeelding. Hierop zijn een aantal aanduidingen aangepast.

#### ***Vaststelling bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan 'Strandheem' is op 21 juni 2016 door de raad van Grootegast gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

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

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben ge-

meenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

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

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter doordat het hoofdzakelijk de bestaande situatie vastlegt. Eventuele (binnenplanse) afwijkingen of wijzigingen komen voor rekening van particuliere opdrachtgevers. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee voldoende gewaarborgd.

===

**Bijlage 1      Inrichtingsschets middellange termijn**



*Inrichtingsschets middellange termijn (10 jaar)*





**Bijlage 2      Inrichtingsschets lange termijn**



*Inrichtingsschets lange termijn (20 jaar)*