

**Nota "zienswijzen, commentaar en wijziging "
bestemmingsplan "Holwierde – Damsterweg 4**

1. Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan "Holwierde – Damsterweg 4" heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het plan kon digitaal worden geraadpleegd via de websites www.delfzijl.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het voorontwerp is daarnaast voor advies/vooroverleg voorgelegd aan betrokken overheidsinstanties, zoals de provincie en het waterschap. Gedurende de genoemde termijn konden door een ieder inspraakreacties worden ingediend.

Van de provincie Groningen, de Regionale Brandweer Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest zijn adviezen/vooroverlegreacties ontvangen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

In deze nota worden in hoofdstuk 2 de ontvangen reacties kort samengevat weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt een reactie (ambtelijk commentaar) op de reactie opgenomen en wordt aangegeven of, en zo ja hoe het bestemmingsplan wordt aangepast. In hoofdstuk 4 worden de voorgestelde wijzigingen samengevat weergegeven.

2. Ontvangen reacties

In dit hoofdstuk worden de ontvangen reacties kort samengevat weergegeven.

Reactie ingediend door de provincie Groningen

- a. Op diverse plaatsen in het plan wordt verwezen naar verouderde provinciale regels. Het provinciaal kader is opgenomen in de Omgevingsvisie en Provinciaal Omgevingsplan die op 1 juni 2016 door Provinciale Staten zijn vastgesteld.
- b. In paragraaf 4.3 ontbreekt een onderzoek naar de cultuurhistorische waarden in het plangebied als bedoeld in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. Het is daarmee onduidelijk of het plan voldoet aan het bepaalde in de artikel 2.9.1 en 2.9.2 van de Provinciale Omgevingsverordening m.b.t. de bescherming van karakteristieke en beeldbepalende panden.
- c. De afbeelding die in het plan is opgenomen in relatie tot de maatwerkbenadering kan niet worden beschouwd als een inpassingsplan. De nieuw te bouwen stal wordt feitelijk niet met beplanting ingepast in het landschap. Geadviseerd wordt een aanvulling te maken op het maatwerk-/herstelplan, waarbij in elk geval een deel van de nieuwe stal met beplanting wordt ingepast. Met een e-mail d.d. 11 oktober 2017 heeft de provincie de overlegreactie voor dit punt ingetrokken;
- d. Het plan scheidt verwarring over de oppervlakte van het bouwvlak. Gesteld wordt dat het plan past binnen de bestaande oppervlakte van 1,2 hectare, terwijl elders in het plan wordt gesproken over een bouwvlak met een oppervlakte van 1,5 hectare, maar ook een wijzigingsbevoegdheid voor een wijziging naar een oppervlakte van 1,5 hectare.

Reactie ingediend door Waterschap Noorderzijlvest

- e. Met een toename van het verhard oppervlak met 600 m² ligt er op grond van het beleid van het waterschap geen opgave voor compenserende maatregelen voor versnelde afvoer van (hemel)water. De voorgestelde maatregelen worden als positief beoordeeld, maar zullen geen effect hebben op de versnelde afvoer van (hemel)water. Voorgesteld wordt de maatregelen op een andere locatie aan te brengen.

Reactie ingediend door Regionale Brandweer Groningen

- f. Omdat de bluswatervoorziening in het gebied een knelpunt is, wordt geadviseerd om in overleg met het cluster Eemsdelta te bekijken welke maatregelen kunnen worden genomen om hierin verbetering aan te brengen, mede gelet op het bepaalde in artikel 6.30 van het Bouwbesluit 2012, bijvoorbeeld ten aanzien van de aanwezige gracht.
- g. Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid adviseert de veiligheidsregio om de bevolking op een andere wijze dan te doen gebruikelijk te alarmeren in het geval van een ramp.

3. Commentaar

ad. a verwijzing naar verouderde provinciale regelgeving

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten van de provincie Groningen de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016 - 2020 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 vastgesteld. Deze gelden als kader voor het opstellen van ruimtelijke plannen door de gemeente.

In de artikelen 3.8 lid a sub 3, 3.8 lid b sub 4 en 10 lid c sub 1 wordt inderdaad nog verwezen naar verouderde provinciale regelgeving.

In het ontwerpplan zal een regeling worden opgenomen in de genoemde bepalingen die is afgestemd op de geldende provinciale regelgeving.

ad. b cultuurhistorie: beeldbepalende en karakteristieke gebouwen

In de gemeente Delfzijl is recent een inventarisatie van beeldbepalende en karakteristieke gedaan door Libau uit Groningen. Op de eerste conceptlijst wordt de kop-romp boerderij op het perceel Damsterweg 4 genoemd als beeldbepalend/karakteristiek gebouw. De bijgebouwen die in een later stadium zijn gebouwd worden niet als beeldbepalend/karakteristiek aangemerkt.

In het ontwerpplan zal daarom een regeling worden opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarde van het gebouw.

ad. c landschappelijke inpassing/toepassen maatwerkbenadering

Er heeft naar aanleiding van deze reactie overleg plaatsgevonden tussen de provincie, gemeente, Libau en de initiatiefnemer. De provincie heeft naar aanleiding hiervan de reactie op dit punt ingetrokken.

Ter informatie kan nog opgemerkt, dat voor de uitbreiding van de melkveestal er voor is gekozen om door middel van een zorgvuldige architectonische vormgeving te komen tot een goede landschappelijk inpassing. Het aanbrengen van beplanting zou juist leiden tot het benadrukken van de uitbreiding van de stal.

ad. d oppervlakte bouwvlak/wijzigingsbevoegdheid vergroten bouwvlak naar oppervlakte 1,5 hectare

Uit het plan moet inderdaad duidelijk blijken wat de oppervlakte van het bouwvlak nu is, wat de oppervlakte wordt en of dan nog ruimte bestaat voor een wijzigingsbevoegd voor het vergroten van het bouwvlak naar een oppervlakte van maximaal 1,5 hectare.

Naar aanleiding van de ontvangen reactie is het bouwvlak opgemeten. De oppervlakte in het geldende bestemmingsplan Delfzijl – Buitengebied Noord bedraagt 1,2 hectare. Met het bestemmingsplan "Holwierde – Damsterweg 4" wordt op de verbeelding opnieuw een bouwvlak met een oppervlakte van 1,2 hectare opgenomen. Het bouwvlak wordt met het bestemmingsplan ook van vorm veranderd, de oppervlakte van het bouwvlak blijft echter gelijk.

In ons beleid wordt in het wierdenlandschap een bouwvlak bij wijziging mogelijk gemaakt tot een oppervlakte van maximaal 1,5 hectare. Die bevoegdheid is daarom ook voor dit perceel in het plan opgenomen.

Het plan zal zodanig worden aangepast, dat de (tegenstrijdige) informatie met betrekking tot de oppervlakte van het bouwvlak eenduidig wordt, conform hetgeen hierboven is weergegeven.

Verder moet nog worden opgemerkt dat de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 3.8 lid b van de planregels het mogelijk maakt het bouwvlak te vergroten naar een oppervlakte van 1,5 hectare en het aanbrengen van een functieaanduiding "specifieke vorm van agrarische – gemengd agrarisch bedrijf" binnen de vergroting van het bouwvlak. Hiermee zou op de vergroting van het bouwvlak intensieve veehouderij mogelijk worden gemaakt. Dat is in strijd met de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016. Deze wijzigingsbevoegdheid dient daarom ambtshalve uit het plan te worden verwijderd.

ad. e waterparagraaf

Het bouwplan zal leiden tot een toename van verhard oppervlak met 600 m². Het waterschap geeft in haar reactie aan, dat compenserende maatregelen voor het versneld afvoer van hemelwater niet nodig zijn bij een toename van verhard oppervlak < 750 m².

De initiatiefnemer heeft aangegeven daarom de compenserende maatregelen die in het ontwerpplan zijn beschreven in paragraaf 4.5.2 van de plantoelichting niet te gaan uitvoeren. Naar aanleiding van deze opmerking van het waterschap zal paragraaf 4.5 van de plantoelichting worden aangepast.

ad. f bluswatervoorzieningen

In een bestemmingsplan kunnen geen regels worden gesteld ten aanzien van het aanbrengen van bluswatervoorzieningen. Op grond van het Bouwbesluit, toetsingskader bij het beoordelen van Omgevingsvergunningen, moeten voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. In verband hiermee, en gelet op de aanwezigheid van een gracht binnen het plangebied, zullen wij, zoals de Regionale Brandweer in haar reactie zelf ook voorstelt, de initiatiefnemer adviseren om in het Omgevingsvergunningproces in overleg het cluster Eemsdelta te bezien welke maatregelen genomen kunnen worden om de bluswatervoorziening te optimaliseren.

De reactie vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

ad. g alarmering in geval van een ramp

In een bestemmingsplan kan geen waarschuwingsmethode worden geregeld met betrekking tot rampen/externe veiligheid. Wij zullen de initiatief adviseren zich met zijn mobiele telefoon aan te melden www.nl-alert.nl

De reactie vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Voorgestelde wijzigingen

naar aanleiding van de ontvangen reacties

ad. a verwijzingen naar verouderde provinciale regels herstellen

Om de verwijzingen die in de planregels zijn opgenomen naar de niet meer geldende Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 te herstellen wordt voorgesteld het bestemmingsplan bij de vaststelling door de raad als volgt aan te passen:

- artikel 3.8 lid a sub 2 tot en met 12 vervangen door de volgende tekst:"
 2. Een bestemmingsplan voorziet alleen in uitbreiding van een agrarisch bouwperceel tot een oppervlakte tussen de 1 en 2 hectare, als de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.
 3. Aan de omvang, situering, en vormgeving van het agrarische bouwperceel, bedoeld in het tweede lid, moet een erfinrichtingsplan ten grondslag liggen, waarbij in ieder geval rekening is gehouden met:
 - de historisch gegroeide landschapsstructuur;
 - de afstand tot andere ruimtelijke elementen;
 - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
 - het uitgangspunt dat voor de bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen, met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen op het bouwperceel worden gesloopt;
 - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
 - het aspect nachtelijke lichtuitstraling."
- Artikel 3.8 lid a sub 13 wordt vernummerd naar 4.
- artikel 3.8 lid b verwijderen uit de planregels; zie ook de voorgestelde ambtshalve wijziging hieronder;
- artikel 10 lid c sub 1 vervangen door de tekst: "deze wijziging niet wordt toegepast op gronden gelegen binnen de bestemming "Natuur" of op gronden die onderdeel zijn van het NNN-netwerk en/of gelegen zijn binnen het grootschalig open gebied, zoals aangegeven op kaart 6, respectievelijk kaart 7 behorende bij de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016".

ad. c beeldbepalende/karakteristieke gebouwen (cultuurhistorische waarde)

In de plantoelichting zal een verhaal worden opgenomen met betrekking tot de cultuurhistorische waarde van de kop-romp boerderij op het perceel Damsterweg 4 te Holwierde.

In de planregels zal een regeling worden opgenomen ten aanzien van de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de kop-romp boerderij in het tussen te voegen artikel 3A, conform bijlage 4 bij deze nota.

Op de verbeelding zal het plangebied worden voorzien van een dubbelbestemming "Waarde – Ruimtelijke kwaliteit". Het deel van de gebouwen dat moet worden aangemerkt als beeldbepalend/karakteristiek zal worden voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van waarde – karakteristiek pand".

ad. d oppervlakte bouwvlak

In de plantoelichting zal in paragraaf 3.2.2 worden gecorrigeerd dat geen bouwvlak met een oppervlakte van 1,5 hectare maar van 1,2 hectare wordt opgenomen op de verbeelding.

ad. e aanpassen waterparagraaf

De waterparagraaf zal worden aangepast, in die zin dat op grond van het beleid van waterschap Noorderzijlvest kan worden geconcludeerd dat geen compenserende maatregelen nodig zijn voor de beoogde toename van het verharde oppervlak met 600 m². De beschreven compenserende maatregelen zullen uit het verhaal worden verwijderd.

Ambtshalve

Artikel 3.8 lid b wordt uit de planregels verwijderd. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak worden vergroot tot een oppervlakte van 1,5 hectare. Binnen de vergroting van het bouwvlak kan een aanduiding "specifiek vorm van agrarisch – gemengd agrarisch bedrijf" worden opgenomen. Daarmee wordt binnen de uitbreiding van het bouwvlak intensieve veehouderij mogelijk. Omdat het daarbij gaat om een nieuwvestiging van intensieve veehouderij is deze wijzigingsbevoegdheid in strijd met de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer aangegeven de toegang tot de melkruimte te willen verplaatsen. Zodanig dat personeel "schoon" de melkruimte kan betreden. Op de verbeelding is hiertoe het bouwvlak aan de zuid-zuid-oostkant met 12 m² vergroot op de verbeelding.

Tot slot moet nog een tweetal definities worden toegevoegd aan de begripsbepalingen, te weten

"maatwerkmethode" waaronder wordt verstaan "methode van overleg via keukentafelgesprekken met als doel op bedrijfsniveau overeenstemming te bereiken over de omvang, situering en inrichting van het bouwperceel";

en

"karakteristieke gebouwen" waaronder wordt verstaan "gebouwen die van cultuurhistorische waarde zijn op grond van de karakteristieke hoofdvorm, architectuur, een beeldbepalende landschappelijke of stedenbouwkundige situering, bijdrage aan de herkenbaarheid van de omgeving, gaafheid, zeldzaamheid, zoals die nader beschreven in bijlage X van de plantoelichting".



Gemeenteraad Delfzijl
T.a.v. mevrouw J. Toxopeus-Hoekstra
Postbus 20000
9930 PA DELFZIJL

Sontweg 10
9723 AT Groningen
Postbus 66
9700 AB Groningen
Telefoon 088 162 5000
info@vrgroningen.nl
www.veiligheidsregiogroningen.nl

Datum	27 juni 2017	Zaaknummer	Z/17/017136
Aantal bijlagen	-	Uw referentie	-
Behandeld door	M. de Jonge	Sector	Risicobeheersing, team Specialistisch Advies
Telefoon	088 162 4662	E-mail	menno.dejonge@vrgroningen.nl

Onderwerp **Voorontwerp Bestemmingsplan Holwierde - Damsterweg 4.**

Geachte raad,

Op 18 mei 2017 heeft Veiligheidsregio Groningen uw kennisgeving ontvangen aangaande het Voorontwerp Bestemmingsplan Holwierde - Damsterweg 4. U stelt Veiligheidsregio Groningen in de gelegenheid tot het uitbrengen van advies. Naar aanleiding hiervan heeft de veiligheidsregio het plan beoordeeld.

Aanleiding

De voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk om een aantal redenen. In de huidige situatie is sprake van een verouderde melkstal waardoor het melken relatief veel tijd vraagt van verzorger en melkkoeien. Voorts wordt met de nieuwe stal voor de melkkoeien voldaan aan de jongste eisen ten aanzien de huisvesting van melkkoeien. Tevens wordt de interne logistiek binnen het bedrijf geoptimaliseerd.

Risicobronnen

Binnen het plangebied is geen sprake van externe veiligheidsrisico's. In de omgeving van het plangebied ligt één relevante risicobron: de N33. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd.

Advies Veiligheidsregio

Het advies van de veiligheidsregio gaat in op twee onderdelen:

1. externe veiligheidsrisico's: de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid die relevante zijn voor de groepsrisicoverantwoording in relatie tot de N33;
2. Interne veiligheid: waar niet sprake is van externe veiligheidsrisico's, betreft het de interne veiligheid en is het formeel niet relevant voor het voorliggende bestemmingsplan. Interne veiligheid komt veelal later terug bij een aanvraag voor het onderdeel Bouw van de omgevingsvergunning en de daarbij behorende toetsing aan het Bouwbesluit. Onze ervaring is echter dat later de inpasbaarheid van maatregelen nog wel eens tot problemen kan leiden. Doordat nu plannen gemaakt worden voor de inrichting, wil de veiligheidsregio graag vroegtijdig adviseren over aspecten als bluswater, bereikbaarheid en zelfredzaamheid, zodat de gemeente hierop kan inspelen bij het maken van (terreininrichtings-) plannen.

Beheersbaarheid

Bij beheersbaarheid gaat het om de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een calamiteit.

Zelfredzaam vermogen

De voorgenomen ontwikkeling beoogt niet om functies voor groepen verminderd zelfredzame personen mogelijk te maken.

Wij zien geen aanleiding voor maatregelen ten aanzien van de zelfredzaamheid.

Ontvluchtingsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden van de risicobronnen af beoordeeld.

In geval van een calamiteit is het plangebied mogelijk niet over de weg te ontvluchten. Wel kan ontvluchting te voet over agrarisch land plaatsvinden. Dit betreft geen optimale situatie voor ontvluchting, maar van daadwerkelijke belemmeringen is geen sprake.

Het aspect ontvluchtingsmogelijkheden geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Alarmeringsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Hierbij is beoordeeld of het plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Hieruit blijkt het volgende:

- Boerakker en Jonkersvaart liggen volledig buiten het sirenebereik van het bestaande WAS netwerk;
- het ministerie van Justitie en Veiligheid heeft bekendgemaakt, vanaf 2017 in fases met de WAS-sirenes te willen stoppen. Het onderhoudscontract voor de sirenepalen loopt in 2017 af. Volgens het ministerie zijn de sirenes per 1 januari 2020 verdwenen;
- eind 2012 is NL-Alert geïntroduceerd. Met NL-Alert kan de overheid mensen in het rampgebied en in de directe omgeving van een (dreigende) noodsituatie met een tekstbericht informeren via de eigen mobiele telefoon. Daarnaast wordt in de toekomst bij grote rampen alarm geslagen via onder meer calamiteitenzenders, geluidswagens en sociale media. Hierdoor is een snelle alarmering in het plangebied mogelijk.

Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid adviseert de veiligheidsregio om de bevolking bij een ramp op een andere wijze te alarmeren (calamiteitenzenders, NL-Alert, , geluidswagens, social media enz.).

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met Menno de Jonge.

Met vriendelijke groet,
het bestuur van Veiligheidsregio Groningen,
namens deze, de regionaal commandant brandweer,
namens hem,

Piet Tolsma
Teamleider Specialistisch Advies

b. a.

Deze brief is in afschrift verzonden aan:

- Veiligheidsregio Groningen, Cluster Eemsdelta, clustercommandant en medewerker brandweezorg



Aan burgemeester en wethouders
van de gemeente Delfzijl
t.a.v. mev. J. Toxopeus-Hoeksema
Postbus 20000
9930 PA DELFZIJL

Datum : 30 mei 2017
Documentnr. : 2017-048674
Dossiernummer : K264/2017-043904
Behandeld door : N. Harmsen - Snelloket
Telefoonnummer : (050) 316 4014
Antwoord op : uw e-mail van 15 mei 2017
Bijlage : -
Onderwerp : **Vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan
"Holwierde - Damsterweg 4"**

Geacht college,

U heeft de provincie om een vooroverlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan.¹

Het kader voor de beoordeling van bestemmingsplannen zijn de provinciale Omgevingsvisie en de in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 opgenomen instructieregels. Deze regels hebben tot doel om de doorwerking van het provinciaal beleid in gemeentelijke ruimtelijke besluiten te borgen.

Het plan voorziet in een planologische regeling voor de uitbreiding van een melkveebedrijf aan de Damsterweg 4 in Holwierde.

Het voorontwerp geeft de provincie aanleiding het volgende op te merken:

Algemeen

In de regels van het bestemmingsplan wordt op verschillende plekken (in ieder geval artikel 3.8 en artikel 10) verwezen naar gedateerd provinciaal beleid. Op 1 juni 2016 zijn echter de eerdergenoemde Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld. Ik verzoek u de regels van het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen (artikel 2.9.1 en 2.9.2)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbevingengebied bevat op grond van de verordening - voor zover binnen het plangebied karakteristieke gebouwen en beeldbepalende gebouwen gelegen zijn - regels die erop gericht zijn te voorkomen dat de karakteristiek en kenmerken van deze gebouwen door verbouw worden aangetast. Tevens dient op grond van de verordening in het bestemmingsplan een verbod te worden opgenomen om karakteristieke gebouwen zonder omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.

In paragraaf 4.3 van de toelichting ontbreekt een onderzoek naar de cultuurhistorische waarden, conform artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. Het is dan ook niet duidelijk of de bebouwing in het plangebied karakteristiek is en of voor dit aspect de in de verordening gestelde regels moeten worden opgenomen. Ik verzoek u de toelichting op het genoemde punt aan te vullen en - voor zover nodig - de daarop betrekking hebbende planregels in overeenstemming te brengen met de verordening.

¹ Artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening



Landschappelijke inpassing

De locatie betreft een erf waar zowel een herstelplan als een maatwerkbenadering voor is gevolgd. Dit gebeurt vaker, zodat herstel met ontwikkeling kan samengaan. Ik ben echter van mening dat de afbeelding van de maatwerkbenadering die in het bestemmingsplan zit in feite geen inpassingsplan is voor de nieuwe situatie, maar vooral een herstelplan voor de oude situatie.

Het herstelplan voor het gedeelte dat nog op de wierde ligt ziet er goed uit. Ik mis echter een antwoord op de uitbreiding om de volgende redenen:

- gezien de ligging aan de N33 en de kwaliteit van het landschap die wij nastreven langs provinciale wegen, is inpassing van de stal met beplanting gewenst. Vanaf de weg zal de kale stal anders het beeld gaan domineren;
- het is niet voldoende om alleen het oude erf zwaar in de beplanting te zetten; ook bij de nieuwe stal is een inpassing nodig. Goede inpassing van de nieuwe stal zal er toe leiden dat de aandacht naar het mooie oude erf wordt afgeleid. Een kale, onbeplante nieuwe stal die ver naar achteren steekt, domineert het oude erf veel sterker dan wanneer deze, al is het slechts op de aanzetten, in de bomen wordt gezet.

Inpassing van de nieuwe stal vraagt naar mijn mening om een aanvulling op het maatwerk-/herstelplan. Het advies luidt om in ieder de geval een deel van de nieuwe stal van bomen te voorzien.

Groote bouwvlak

In paragraaf 2.2.1 van de toelichting is aangegeven dat de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd binnen de bestaande oppervlakte van 1,2 hectare. In paragraaf 3.2.2 van de toelichting is sprake van een bestaand bouwvlak van 1,5 hectare.

Dit zorgt voor verwarring, ook vanwege het feit dat in artikel 3.8 van de bestemmingsregels een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor een vergroting van het bouwvlak tot 1,5 hectare. Indien er nu al sprake is van een bouwvlak van deze omvang dan is de wijzigingsbevoegdheid overbodig. Ik verzoek u de toelichting op dit punt te verduidelijken en de regels - zo nodig - aan te passen.

Hoogachtend,



R. Lander
Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving

Waterschap NOORDERZIJVEST

Gemeente Delfzijl
Mevrouw J. Toxopeus-Hoeksema
Johan van den Kornputplein 10
9934 EA DELFZIJL



Bezoekadres:
Stedummeaer 1
9715 AC Groningen
Postadres:
Postbus 18
9700 AA Groningen
Telefoon: (050) 304 89 11
Fax: (050) 304 82 26
E-mail: info@noorderzijvest.nl
Internet: www.noorderzijvest.nl
Twitter: @noorderzijvest



Uw e-mail van: 15 mei 2017

Uw kenmerk: -

Groningen, 22 mei 2017

Ons kenmerk: Z/17/006183

Behandeld door: Edwin Rittersma

Bijlage(n): -

Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan Holwierde-Damsterweg 4

Geachte mevrouw Toxopeus,

U hebt ons een e-mail gestuurd met het verzoek om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Graag voldoen wij aan uw verzoek. Met deze brief ontvangt u onze reactie op het plan.

Toelichting

Uit de Toelichting in paragraaf 4.5 blijkt dat er een toename van verharde oppervlakken is van 600 m². Daarmee ligt er vanuit het beleid van waterschap Noorderzijvest geen opgave voor het compenseren voor versnelde afvoer. Dat is correct beschreven.

Met de voorgenomen maatregelen voor de waterkwaliteit stemt het waterschap in.

In paragraaf 4.5.2 is compenserende waterberging uitgewerkt. Het is een goed initiatief toch om de versnelde afvoer te compenseren. Echter de locatie van de maatregelen heeft geen effect binnen de waterstaatkundige eenheid waarbinnen de versnelde afvoer plaatsvindt. De bedrijfslocatie ligt namelijk binnen en zogenaamde onderbemaling. Het oppervlaktewater wordt via een eigen pomp van de initiatiefnemer afgevoerd naar de Fivelingboezem. De compenserende maatregelen zijn nu voorzien binnen een ander onderbemalingsgebied van de initiatiefnemer. Waterhuishoudkundig is er geen relatie en daarmee is er geen positief effect op de situatie nabij het plangebied. Het waterschap adviseert om de 60 m² aan extra wateroppervlak te realiseren door een bestaande slot rondom de bedrijfslocatie te vergroten. Bijvoorbeeld de bermstoot langs de N33 ter hoogte van de nieuwbouwlocatie.

Verbeelding en Regels

Vanuit het waterschap zijn er geen op- en aanmerkingen op de Verbeelding met Regels.

Waterschap NOORDERZIJLVEST

Hebt u hierover nog vragen? Neemt u gerust contact op met Edwin Rittersma,
telefoonnummer 050-304 8337, e-mailadres e.w.rittersma@noorderzijvest.nl

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Willem Mutter,
manager Waterveiligheid & Watersysteem
namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijvest

Bescherming cultuurhistorische waarden: beeldbepalende en karakteristieke gebouwen

Inleiding

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald, dat, indien voor de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, in het plan moet worden beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Beeldbepalende/karakteristieke bouwwerken worden beschouwd als cultuurhistorische waarden.

In de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 is bepaald, dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied - voor zover binnen het plangebied karakteristieke gebouwen en beeldbepalende gebouwen gelegen zijn - regels bevat die erop gericht zijn te voorkomen dat de karakteristiek en kenmerken van deze gebouwen door verbouw kunnen worden aangetast. In een rechtstreeks werkende regel is daarnaast bepaald, dat het geheel of gedeeltelijk slopen van een gebouw verboden is, zolang het bestemmingsplan nog niet is voorzien van dergelijke beschermende regels ten aanzien van karakteristieke/beeldbepalende gebouwen.

In opdracht van de gemeente Delfzijl heeft Libau uit Groningen een inventarisatie uitgevoerd waarmee in beeld is gebracht welke objecten/complexen moeten worden beschouwd als beeldbepalend/karakteristiek.

Libau heeft daarvoor veld en literatuuronderzoek gedaan. De volgende criteria zijn gebruikt als kader om te bepalen of sprake is van een beeldbepalend/karakteristiek object/complex

1. De cultuurhistorische waarde, met als leidraad
 - het belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van een lokale culturele, sociaal-economische, maatschappelijke en/of wetenschappelijke ontwikkeling;
 - het belang van het object/complex als uitdrukking van een emotionele band of beleving van de bewoners van het gebied.
2. Architectuurhistorische waarde, zich uitend in één of meer van de volgende punten

Het belang van het object/complex

 - voor de geschiedenis van de architectuur van het exterieur;
 - voor het oeuvre van een architect, stedenbouwkundige of ontwerper;
 - vanwege de esthetische kwaliteiten van het ontwerp;
 - vanwege bijzonder materiaalgebruik, detailering en constructie van het ontwerp (of onderdelen daarvan);
 - vanwege het innovatieve karakter als uitdrukking van een technische of typologische ontwikkeling.
3. Stedenbouwkundig en/of landschappelijke ensemblewaarde, met als leidraad

De betekenis van het object/complex

 - vanwege de situering en de ruimtelijke relaties met de omgeving;
 - als essentieel onderdeel of representant van een groter geheel, dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en/of stedenbouwkundig-landschappelijk van belang is.
4. Authenticiteit
 - de betekenis van het object/complex vanwege de authenticiteit van het ontwerp (of onderdelen daarvan);
 - het belang van het object/complex in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de rurale omgeving of directie omgevingsruimte.

5. zeldzaamheid

- het belang van het object/complex vanwege de architectonische, stedenbouwkundig-landschappelijke, bouwtechnische en/of functionele zeldzaamheid in het gebied van de gemeente Delfzijl.

Per criterium is met een score van 0 tot en met 3 uitgedrukt in hoeverre een criterium van toepassing is. De volgende onderverdeling is daarbij aangehouden:

geen waarde	0
aanwezig	x
relevant	xx
specifiek	xxx

het perceel Damsterweg 4 te Holwierde

Op dit perceel bevindt zich een kop-romp boerderij uit ca. 1920. Het erf waarop de boerderij ligt is deel omgracht. De boerderij ligt op zeer beeldbepalende plek aan de rijksweg N33 in het buitengebied van Holwierde. De boerderij is gebouwd op een zeer beeldbepalende locatie. Daarnaast dient de boerderij te worden beschermd vanwege de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde.

Planregels: beeldbepalende en karakteristieke gebouwen

Begripsbepalingen

Karakteristieke gebouwen

Gebouwen die van cultuurhistorische waarde zijn op grond van de karakteristieke hoofdvorm, architectuur, een beeldbepalende landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering, bijdrage aan de herkenbaarheid van de omgeving, gaafheid of zeldzaamheid, zoals nader beschreven in bijlage X van de plantoelichting.

Artikel 3A Waarde - Ruimtelijke kwaliteit (omvat het gehele grondgebied van de gemeente)

3A Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' bestemde gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten, waaronder wordt begrepen:

- a. het aanwezige straat-, bebouwings- en/of landschapsbeeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied';
- b. de stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische waarden en/of ruimtelijk-visuele waarden van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek pand'

3A.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek pand' dat de bestaande goot- en bouwhoogten, de kapvorm, nokrichting en oppervlakte van het gebouw, alsmede de bestaande gevelindeling en de bestaande ligging, dienen te worden gehandhaafd.

3A.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 en toestaan dat de goot- of bouwhoogte, kapvorm of oppervlakte, de gevelindeling en/of de ligging wordt gewijzigd, mits uit het advies van een onafhankelijk deskundige op het gebied van stedenbouw en architectuur blijkt, dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw en er rekening wordt gehouden met de ligging en context van het bestaande gebouw.

3A.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen

3A.4.1 Omgevingsvergunningplicht

- a. binnen het op de verbeelding aangegeven gebied dat is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde niet zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk gesloopt worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek pand' mogen gebouwen en delen van gebouwen niet zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gesloopt worden.

3A.4.2 Voorwaarden vergunningverlening

A. Karakteristiek gebied

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 onder a wordt voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied' uitsluitend verleend indien uit het advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw en (landschaps)architectuur blijkt, dat
 - a. de sloop niet leidt tot achteruitgang van de kenmerkende waarden van een gebied, zodanig dat het stedenbouwkundig dan wel landschappelijk beeld onevenredig wordt aangetast;

b. de aanvraag om vergunning is voorzien van:

- een plan tot herinrichting van de locatie waaruit blijkt dat het kenmerkende stedenbouwkundig dan wel landschappelijk beeld niet onevenredig wordt aangetast;
 - een planning van de sloop en herinrichting.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 onder a wordt uitsluitend verleend als er garantie bestaat voor een goede herinvulling binnen redelijke termijn na de sloop van een gebouw, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt hersteld. In de omgevingsvergunning zal een voorschrift worden opgenomen waarin de datum waarop de herinvulling gereed moet zijn, wordt vastgelegd.

B. Karakteristiek pand

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3A.4.1 onder b wordt voor gebouwen en delen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek pand' uitsluitend verleend indien:
- a. sprake is van een algemeen belang waarvoor het karakteristieke gebouw moet wijken;
 - b. of, wordt aangetoond dat zinnig (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan.
De aanvrager van een omgevingsvergunning dient daartoe een rapport van een onafhankelijke deskundige te overleggen, dat ingaat op:
 - 1. de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw;
 - 2. de mate waarin het gebouw geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinnig (her)gebruik overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming; of,
 - a. de karakteristieken van het gebouw niet langer aanwezig zijn en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kunnen worden hersteld; of,
 - b. het delen van een gebouw betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt; of
 - c. het delen van een gebouw betreft die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.
2. Het overleggen van een deskundigenrapport als bedoeld in lid b onder 1 sub b is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders uit andere beschikbare informatie afdoende blijkt dat sprake is van bijzondere feiten en omstandigheden.
3. In het geval dat sloop van volledige gebouwen op grond van het gestelde in lid b onder 1 sub b of c mogelijk is, dient de aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor het slopen tevens te worden voorzien van:
- a. een plan voor de herinrichting van de locatie ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit dat tot stand is gekomen middels de maatwerkmethode;
 - b. een planning van de sloop en herinrichting.
4. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 onder b wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat een goede herinvulling als bedoeld in artikel 8.4.2 lid A sub b binnen 2 jaar na de sloop van een gebouw moet worden gerealiseerd.
5. Indien burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 onder b te verlenen, wordt een deskundige op het gebied van stedenbouw, landschapsarchitectuur en cultuurhistorie om een schriftelijk advies gevraagd.

3A.4.3 Uitzondering

Het gestelde onder 8.4.1 is niet van toepassing voor zover het sloop betreft:

- a. ten behoeve van gewoon onderhoud en herstel;
- b. van inpassende delen van een gebouw;
- c. ten behoeve van het uitvoeren van destructief onderzoek;
- d. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;

- e. van gebouwen waarvoor reeds een sloopvergunning voor het slopen van het volledige bouwwerk is verleend op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- f. het delen van een gebouw of een bijgebouw betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- g. beschermde monumenten als bedoeld in de Erfgoedwet.

Werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

3A.4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

1. Voor bodemingrepen is een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden nodig van burgemeester en wethouders.
2. De in lid 1 bedoelde vergunning wordt verleend slechts indien is gebleken, dat de in lid 2 genoemde bodemingrepen
 - a. Onoverkomelijk zijn vanuit (bouw)veiligheid;
 - b. Niet leiden tot een wezenlijke aantasting van de karakteristieke waarde.