

**Bestemmingsplan Baflo - Rasquert**



**VASTGESTELD**



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



# Bestemmingsplan Baflo - Rasquert

V A S T G E S T E L D

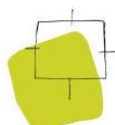
Inhoud

---

Toelichting en bijlagen  
Regels en bijlagen  
Verbeelding

6 juni 2013

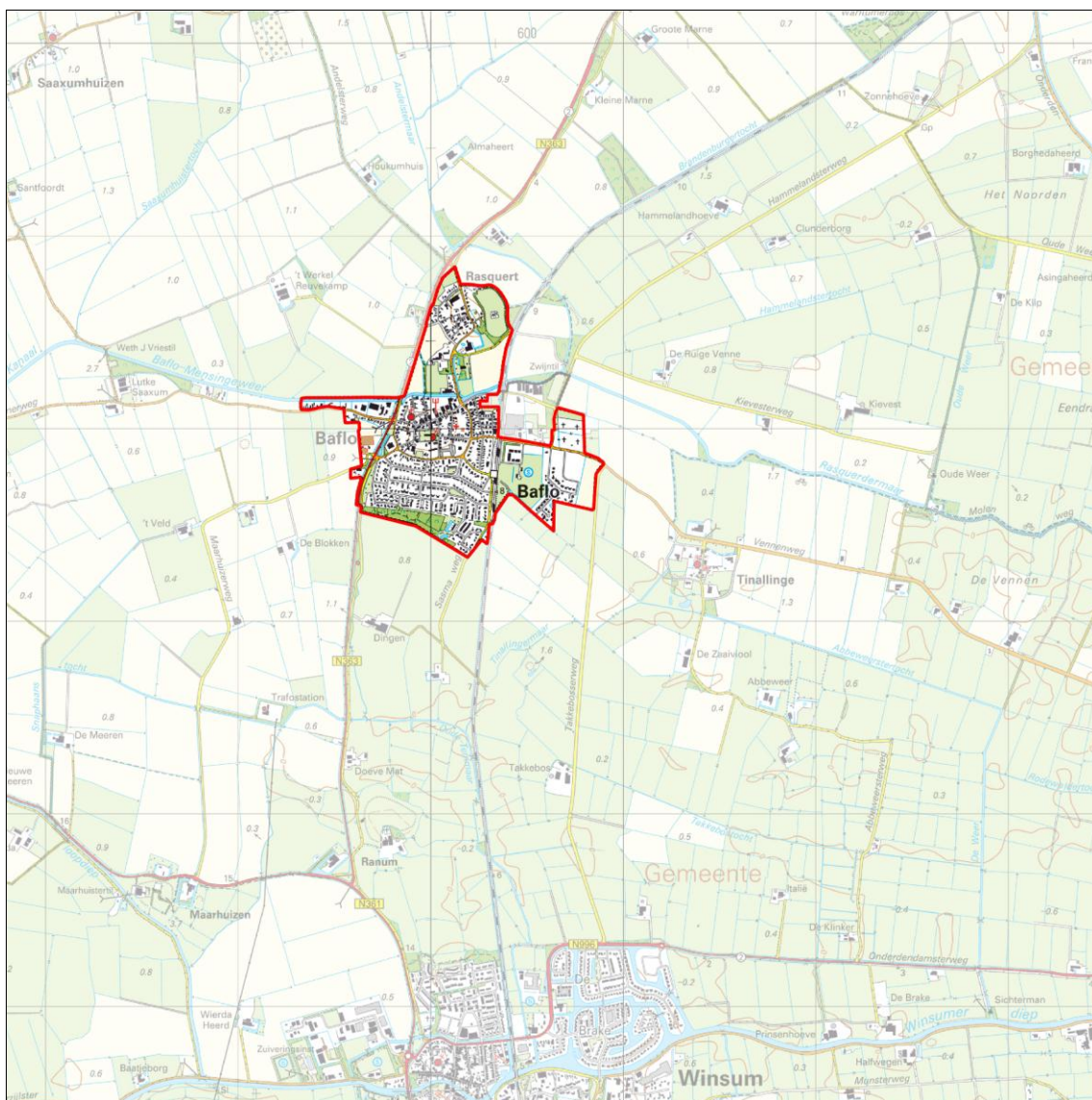
Projectnummer 275.00.01.11.03



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart



Gemeente Winsum, bron: Topografische Dienst



# Toelichting





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Ontstaansgeschiedenis en huidige situatie</b>	<b>11</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	11
2.2	Huidige situatie	12
2.2.1	Ligging en functionele structuur	12
2.2.2	Ruimtelijke structuur	14
2.3	Doorvertaling naar het bestemmingsplan	19
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>23</b>
3.1	Rijk	23
3.2	Provincie	23
3.3	Gemeente	25
<b>4</b>	<b>Toetsen</b>	<b>29</b>
4.1	Water	29
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.2.1	Archeologie	30
4.2.2	Cultuurhistorie	33
4.3	Ecologie	36
4.4	Milieu	36
4.4.1	Wegverkeerslawaaï	37
4.4.2	Railverkeerslawaaï	37
4.4.3	Luchtkwaliteit	37
4.4.4	Bedrijven en milieuzonering	38
4.4.5	Bodemkwaliteit	39
4.4.6	Externe veiligheid	39
4.5	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	41
<b>5</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>43</b>
5.1	Algemeen	43
5.2	Opzet van de regels	43
5.2.1	Bestemmingen	44
5.2.2	Dubbelbestemmingen	48
5.2.3	Gebiedsaanduidingen	48
5.2.4	Algemene wijzigingsregels	49
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>51</b>
<b>7</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>53</b>



# Inleiding



De gemeente Winsum werkt aan de actualisering van alle bestemmingsplannen in de gemeente. Voor elke kern wordt één bestemmingsplan opgesteld die de verschillende, soms verouderde plannen zal vervangen. Door met de actualisering de vigerende bestemmingsplannen in het dorp samen te voegen, wordt het aantal bestemmingsplannen voor de kernen aanzienlijk teruggebracht. Ook is de inzet gemeentebreed: gelijklopende bestemmingen in vergelijkbare situaties.

AANLEIDING

Ook in Baflo en Rasquert gelden momenteel een aantal verouderde bestemmingsplannen. Deze plannen moeten worden aangepast aan de huidige inzichten en tegelijkertijd moeten plannen zodanig worden gemaakt, dat ze inspelen op de wens van digitale raadpleegbaarheid.

Het plangebied beslaat de gehele dorpen Baflo en Rasquert, exclusief het bedrijventerrein Baflo (aan de oostzijde van het dorp). Het onderhavige bestemmingsplan is erop gericht de bestaande situatie vast te leggen en is dan ook een conserverend plan: voor de bestaande functies wordt een actuele planologische regeling getroffen met -voor zover nodig- perceelsgebonden ontwikkelingsruimte. Mochten zich binnen het plangebied nieuwe of ingrijpende ontwikkelingen voordoen, dan zal worden afgewogen of deze geregeld (kunnen) worden via een (binnenplanse) afwijkings- of wijzigingsprocedure of via een aparte herziening. In het plan is wel één wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de locatie aan de Wilhelminalaan in Baflo.

BEGREINZING

Voor in dit plan is een overzichtskaart van het plangebied opgenomen. In de verbeelding is de planbegrenzing gedetailleerder zichtbaar.

Thans vigeren in het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Baflo en Rasquert (vastgesteld op 24 augustus 2004);
- bestemmingsplan Baflo Oosterhuisen (vastgesteld op 18 maart 2003).

VIGERENDE BESTEMMINGS-  
PLANNEN

In het volgende hoofdstuk wordt allereerst een beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis van de dorpen en de wijze waarop de dorpen zich in de huidige situatie manifesteren. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het richtinggevend ruimtelijke beleid op rijksniveau en op provinciaal en gemeentelijk niveau verwoord. In hoofdstuk 4 is aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met de onderzoeksaspecten, zoals water, ecologie, archeologie en milieu. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. In de laatste twee hoofdstukken komen achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid en de inspraak en het overleg aan bod.

LEESWIJZER



# Ontstaansgeschiedenis en huidige situatie

## 2.1

### Ontstaansgeschiedenis

Rond 2500 voor Christus bestond het noorden van Groningen nog uit wadden-gebied. Door afzetting vormde zich hier een langgerekte boogvormige kwelderwal. Deze kwelderwal loopt van Adorp via Warffum naar Usquert en buigt dan in zuidelijke richting af via Rottum, Kantens en Middelstum. Binnen deze kwelderwal lag een lagergelegen middengebied dat regelmatig overstroomde. Tot de eerste bedijkingen (circa 1100) stond het gebied onder invloed van de zee.

De eerste bewoners vestigden zich waarschijnlijk rond 600 voor Christus op de kwelderwal. Door de voortdurende overstromingen werden zij genoodzaakt tot het ophogen van hun woonplaatsen, waardoor de wierden, waaronder Baflo en Rasquert, ontstonden.

Door de bedijkingen (onder andere de Oude Dijk, een zeedijk langs de meest noordelijke kwelderwallen) konden tevens lagergelegen delen in het gebied in gebruik worden genomen. Later werden ook de belangrijkste waterwegen bedijkt (het Reitdiep in de twaalfde en dertiende eeuw). Door de bedijkingen verdween de belangrijkste functie van wierden en werden (delen van) wierden afgegraven, waarbij de grond vaak diende als bemesting en voor structuurverbetering in zand- en veengebieden. Baflo is als wierde intact gebleven. De wierde van Rasquert is voor de helft afgegraven. De verdere ontwikkeling van de beide dorpen is zeer verschillend en wordt daarom in het navolgende apart besproken.

In 1811 krijgt het dorp Baflo de status van gemeentehoofdplaats. De periode van bloei vervolgt zich met de verharding van de weg Winsum-Roodeschool door beide dorpen in 1850. Een belangrijke verandering in het gebied rond Baflo is de aanleg van een spoorlijn geweest. In 1891 werd de spoorlijn Sauwerd-Roodeschool aangelegd (via Winsum-Baflo-Warffum) als vervolg op de aanleg van de lijn Groningen-Delfzijl. In Baflo werd in die periode eenzelfde station gebouwd als in Winsum, Warffum en Usquert.

BAFLO

In de periode van 1850 tot 1900 is de bevolkingsgroei op haar hoogtepunt, na de eeuwwisseling neemt de groei af en stabiliseert zich uiteindelijk na de Tweede Wereldoorlog.

RASQUERT

De bebouwing in Rasquert is gesitueerd op de westelijke helft van de wierde. De andere helft is afgegraven en is vrij van bebouwing gebleven (met uitzondering van één pand). Voor 1850 is de westelijke helft van de wierde al voor het grootste deel bebouwd, voornamelijk met arbeiderswoningen. In de tweede helft van de negentiende eeuw vindt enige verdichting plaats op de wierde. Afgezien van enkele bebouwing langs de weg naar Baflo beperkt de groei van Rasquert zich in de twintigste eeuw tot verdere verdichting van de bebouwing op de wierde. In de jaren tachtig van de vorige eeuw heeft vervangende nieuwbouw in de sociale sector plaatsgevonden.

Op navolgende historische kaarten zijn de radiaire wierden van beide dorpen duidelijk herkenbaar.



Baflo en Rasquert en het omliggende gebied in de periode rond 1850 (afbeelding links) en 1900 (afbeelding rechts) met als belangrijkste visuele kenmerk de wierde van zowel Rasquert als Baflo

## 2.2

### Huidige situatie

#### 2.2.1

##### Ligging en functionele structuur

Baflo en Rasquert zijn gelegen op een afstand van circa 16 km ten noorden van de stad Groningen. De dorpen liggen in het centrale gedeelte van de gemeente Winsum. Op enkele kilometers afstand liggen de kernen Winsum en Warffum.

De dubbelkern wordt ontsloten door de provinciale weg N361/363 Groningen-Uithuizen. De Heerestraat en de Gebroeders Gootjesstraat voor het dorp Baflo en de Meijmaweg voor het dorp Rasquert vormen de feitelijke ontsluiting van

beide dorpen op de provinciale weg. De Meijmaweg vormt tevens de verbinding tussen beide dorpen.

Baflo en Rasquert zijn verder direct verbonden met Tinallinge/Onderdendam, Eenrum en Den Andel. Baflo is tevens gelegen aan de spoorlijn Groningen-Roodeschool en beschikt over een station.

Op navolgende luchtfoto zijn de dorpen omcirkeld.



Luchtfoto omgeving Baflo en Rasquert (bron: Google Earth)

Baflo telde in 2011 circa 1.670 inwoners en een woningvoorraad van circa 755 woningen. Rasquert telde in 2011 circa 180 inwoners en een woningvoorraad van circa 80 woningen (CBS Statline).

WONEN

In het centrum van Baflo zijn de meeste voorzieningen geconcentreerd: supermarkt, medisch dienstencentrum, dorps huis met openbare bibliotheek et cetera.

VOORZIENINGEN

In het gebied tussen Baflo en Rasquert is de ene basisschool gelegen en de andere bij de entree van Baflo aan de Winsumerweg. Sportvoorzieningen in de vorm van sportvelden en tennisbanen zijn zowel in het tussengebied als in Baflo aanwezig. Het afgegraven deel van de wierde van Rasquert wordt als ijsbaan gebruikt.

Ten oosten van het bedrijventerrein Baflo bevindt zich de openbare begraafplaats.

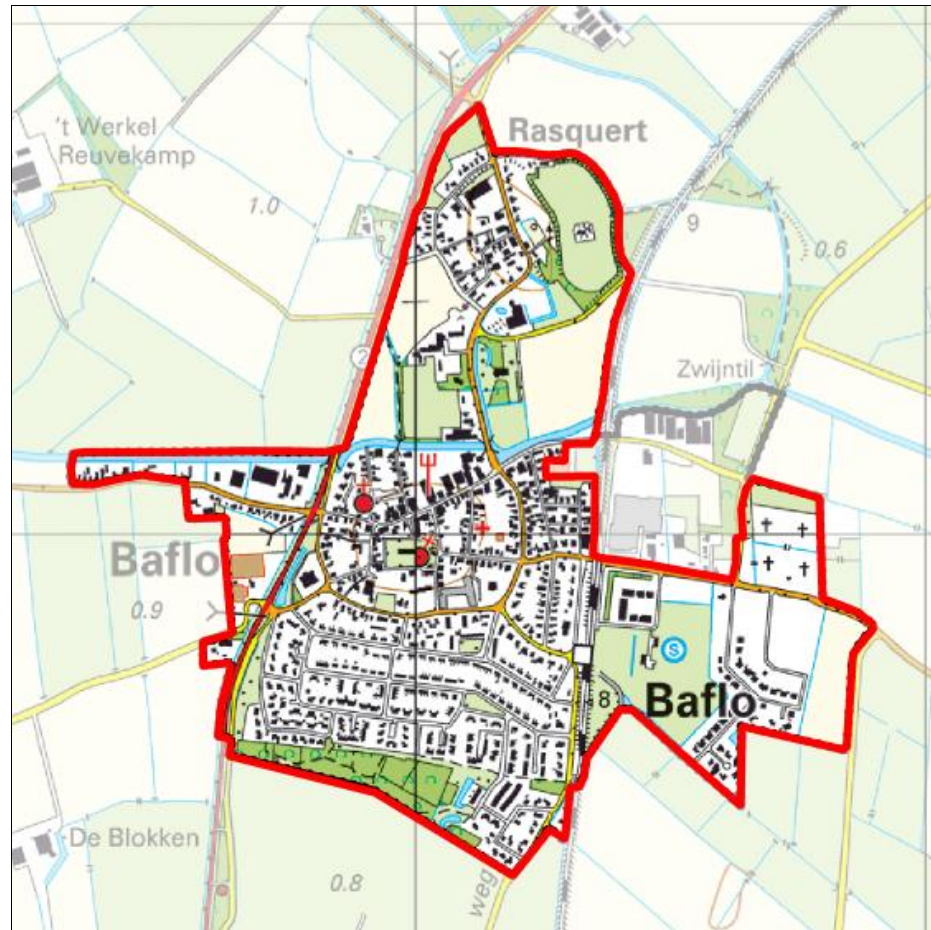
Wat betreft bedrijvigheid is er eerst een beperkte ontwikkeling geweest langs de Eenrummerweg. Nadien is het bedrijventerrein Baflo langs de Tinallingerweg, ten oosten van de spoorlijn, in ontwikkeling genomen. Dit bedrijventerrein maakt geen onderdeel uit van het onderhavige plan.

BEDRIJVEN

### 2.2.2

#### Ruimtelijke structuur

Op navolgende topografische kaart is de begrenzing van het plangebied weer-gegeven.



#### Verkeer

De beide dorpen liggen tussen de N363 aan de westzijde en het spoor aan de oostzijde. De verkeersstructuur in de dorpen zelf wordt gevormd door de verbindingswegen tussen de wierde en omliggende dorpen (radialen) en de ringstructuur van de wierde zelf. Overige wegen betreffen met name ontsluitingswegen voor de aanliggende woningen.

#### Bebouwing

BAFLO

De oudste bebouwing in Baflo staat uiteraard op de wierde. Centraal op de wierde staat een kerk uit de twaalfde eeuw met een losstaande toren. Voor 1850 werd de wierde voor ongeveer de helft bebouwd, voornamelijk geconcentreerd langs de Heerestraat (de hoofdweg door Baflo, die de verbinding vormt met Eenrum en Mensingeweer). Tussen 1850 en 1900 vond een verdere verdichting van de wierde plaats. Verder ontstond ten oosten van de wierde een



buurtje met voornamelijk dicht aan de straat gebouwde arbeiderswoningen. Dit buurtje is zeer karakteristiek.

In de periode 1900 tot 1940 vond naast verdichting en vervanging van de wierdebebauwing ook bebouwing aan de uitvalswegen plaats en een verdere uitbreiding van bebouwing ten oosten van de wierde. Ook werden aan de uitvalsweg naar Eenrum in de jaren 1910 tot 1920 arbeiderswoningen gebouwd.

Begin 1900 verrees aan de wegen richting station (Emmastraat en Julianalaan) een aantal villa's. Eind 1920 ontstond de Nassaustraat, die de Emmastraat met de Julianalaan verbindt. Dit gebied kan stedenbouwkundig als waardevol worden aangemerkt door de architectuurhistorische kwaliteiten, de verschijningsvorm, de gaafheid van de bebouwing en het feit dat het station in relatie tot dit gebied nog aanwezig is.

Na 1940 werd ten zuiden van Baflo nieuwbouw gepleegd welke in een aantal verschillende stadia verliep. Het woongebied direct ten zuiden van de wierde bestaat uit naoorlogse woningen uit de wederopbouw. Deze bebouwing bevindt zich aan lange oost-westgerichte straten zoals de Wilhelminalaan. Het zuidelijke gedeelte van Baflo is als het ware een doorsnede van de decennia na de oorlog. Iedere periode werd het dorp in zuidelijke richting uitgebreid (de zogenaamde 'rode wand') om uiteindelijk in de jaren zeventig te worden beëindigd door het dorpsbos ('groene wand'), waarmee de ontwikkeling aan de zuidzijde nagenoeg 'op slot' is gezet. In de jaren negentig kon, door in een deel van het bos het zogenaamde Bosplan te ontwikkelen, nog een aantal woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt deels de relatie met het buitengebied hersteld. Meest recente uitbreiding is het plan Oosterhuisen aan de oostkant van Baflo. Op dit moment is een deel van de kavels in dit woongebied bebouwd. Met het onderhavige bestemmingsplan zijn de bouwregels enigszins verruimd. Daarmee is een betere afstemming op de actuele marktvaart mogelijk. In de volgende paragraaf wordt uiteengezet welke consequenties dit heeft gehad voor het onderhavige bestemmingsplan.

De bebouwing op de wierde van Rasquert bevindt zich op de westelijke helft van de wierde. De andere helft is afgegraven. Hier staat nog wel een pand dat zich circa 4 m boven het maaiveld van de ijsbaan bevindt. Dit pand is met een voetbrug verbonden met de rest van het dorp. De bebouwing op de wierde is overwegend kleinschalig en gebouwd voor 1900. Op de wierde bevinden zich nog twee waardevolle heerden.

RASQUERT

Rasquert is als geheel zeer karakteristiek en heeft, in tegenstelling tot Baflo, vrijwel geen moderne bebouwing; Rasquert is bij uitstek een rustiek wierdedorp.

### **Water en groen**

Water komt in Baflo voor in de vorm van een deel van het kanaal Baflo-Mensingeweer. Een aftakking van dit kanaal loopt richting Rasquert. In Rasquert is met uitzondering van een watergang aan de zuidzijde van de wierde geen structuurbepalend water aanwezig.

Openbaar groen in Baflo komt voor in het dorpsbosje aan de zuidzijde en enkele groene zones in het dorp en langs het spoor.

Rasquert is dusdanig klein van omvang dat openbaar groen in dit dorp geen grote rol van betekenis heeft. Slechts enkele groenelementen zijn als zodanig bestemd.

### **Omringend landschap**

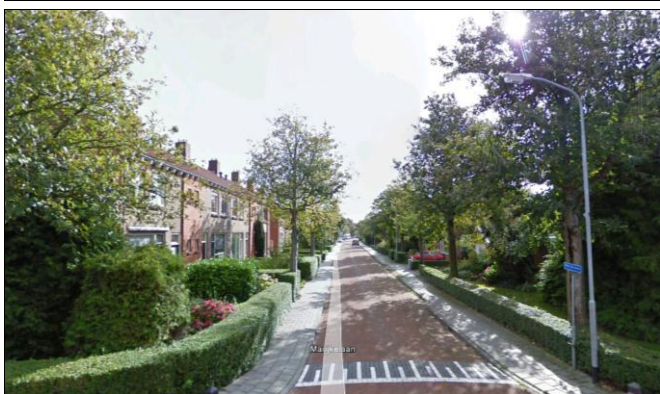
Het omringend landschap van beide dorpen kenmerkt zich door een voornamelijk regelmatige blokverkaveling. Tussen Baflo en Tinallinge komen als gevolg van slempgevoeligheid van de gronden echter kruinige percelen voor. Verder wordt het gebied gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal waterwegen die of geheel gegraven zijn, of die van oorsprong natuurlijke getijdengeulen waren die later zijn uitgegraven. Zo is het kanaal Baflo-Mensingeweer een van oorsprong natuurlijke waterloop (Baaiemeer of Kromme tocht), die later is vergraven.

Daarnaast zijn de Rasquerdermaar en de Tinallingermaar natuurlijke waterlopen. De afwatering van het gebied vond oorspronkelijk via de oude getijdengeulen plaats in noordelijke richting. Door de bedijkingen en het opslibben van buitendijks gebied kon het water echter niet meer richting Waddenzee worden afgevoerd en vond er een omkering van de stroomrichting in zuidelijke richting plaats, waardoor de maren en kanalen nu op het Reitdiep afwateren.

De bijkomende rol van de waterwegen (naast de afwateringsfunctie) voor personen- en goederenvervoer is in de loop der tijden overgenomen door het wegverkeer. De wegenstructuur in het gebied is met name bepaald door de aanwezigheid van kwelder- en oeverwallen, de ligging van verspreid liggende boerderijen en de ligging van het kanaal Baflo-Mensingeweer.

De navolgende foto's geven een beeld van beide dorpen.

**Baflo:**



Rasquert:





## 2.3

### Doorvertaling naar het bestemmingsplan

#### Bebouwingskarakteristiek

De bebouwingskarakteristiek heeft in het bestemmingsplan geleid tot het opnemen van vier verschillende woonbestemmingen. In de juridische vormgeving wordt aangegeven welke verschillen er tussen de diverse woonbestemmingen bestaan. Op de navolgende kaart is met vlakken weergegeven welke woonbestemming voor welk gebied geldt.



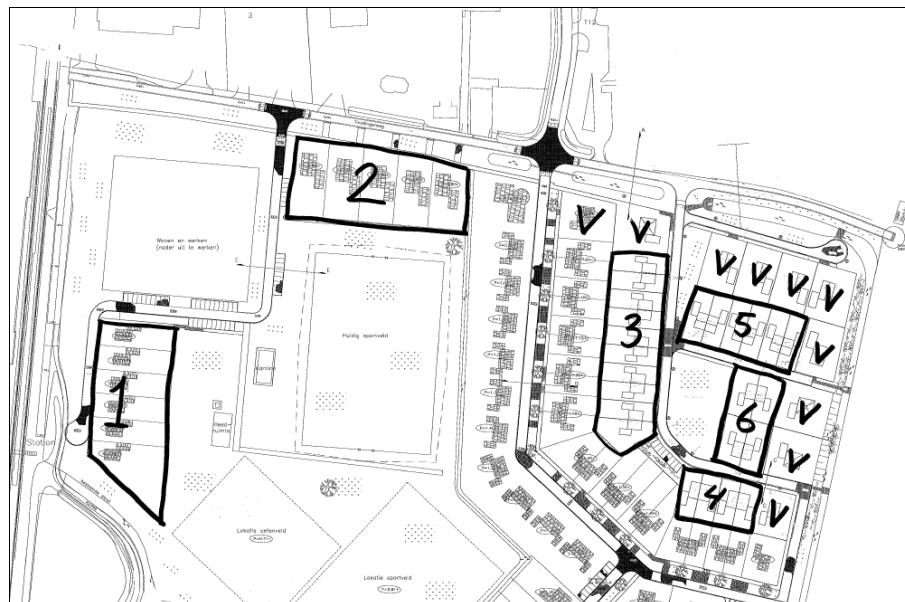
In Baflo is een deel van de Heerestraat bestemd als Centrum. In dit gebied worden centrumvoorzieningen geconcentreerd.

Er zijn geen karakteristieke panden of monumenten aangeduid. Rijksmonumenten worden beschermd op grond van de Monumentenwet. De gemeente start nog met een inventarisatie van de karakteristieke panden, waarna dit onderdeel in een passende regeling zal worden vastgelegd.

De vertaling van de overige cultuurhistorische waarden is weergegeven in paragraaf 4.2.2.

## Oosterhuizen

Aan de oostzijde van het spoor ligt het woongebied Oosterhuizen. Een groot deel van dit woongebied is bebouwd. Op grond van het bestemmingsplan Baflo Oosterhuizen (vastgesteld op 18 maart 2003) kunnen op de onbebouwde gronden nog een aantal woningen worden gebouwd. Op navolgend kaartje zijn de te onderscheiden vlakken met nummers aangegeven.



In verband met de marktomstandigheden heeft de ontwikkelaar van de gronden de wens uitgesproken voor een beperkte verruiming van de bouw mogelijkheden.

De nog onbebouwde gronden zijn, in aansluiting op de regeling van het vigerend bestemmingsplan, bestemd als Wonen - 3. Daarbij zijn echter enkele regels gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Baflo Oosterhuizen:

- In gebied 1 (zijde spoor) en in gebied 3 (langs Buizerd) worden ook rijtjeswoningen toegestaan, tot maximaal zes aaneen. Hier konden voorheen alleen vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen worden gebouwd.
- Voor gebied 1 is een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de mogelijkheid de bestemming te wijzigen in zorggerelateerd wonen of een maatschappelijke functie. Als van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, zal het woningaantal dat ter plaatse kan worden gebouwd (maximaal 6) in mindering gebracht worden op het totaal aantal woningen van 110. Een oriëntatie van de bebouwing op het spoor is als voorwaarde opgenomen.
- Gebied 2 is, gelet op de situering tegenover het bedrijventerrein Baflo, geschikt voor een combinatie van wonen-werken. De oppervlakte die bij recht voor een beroep/bedrijf aan huis ( $50 \text{ m}^2$ ) mogelijk is, wordt daarom opgerekt naar  $100 \text{ m}^2$ .

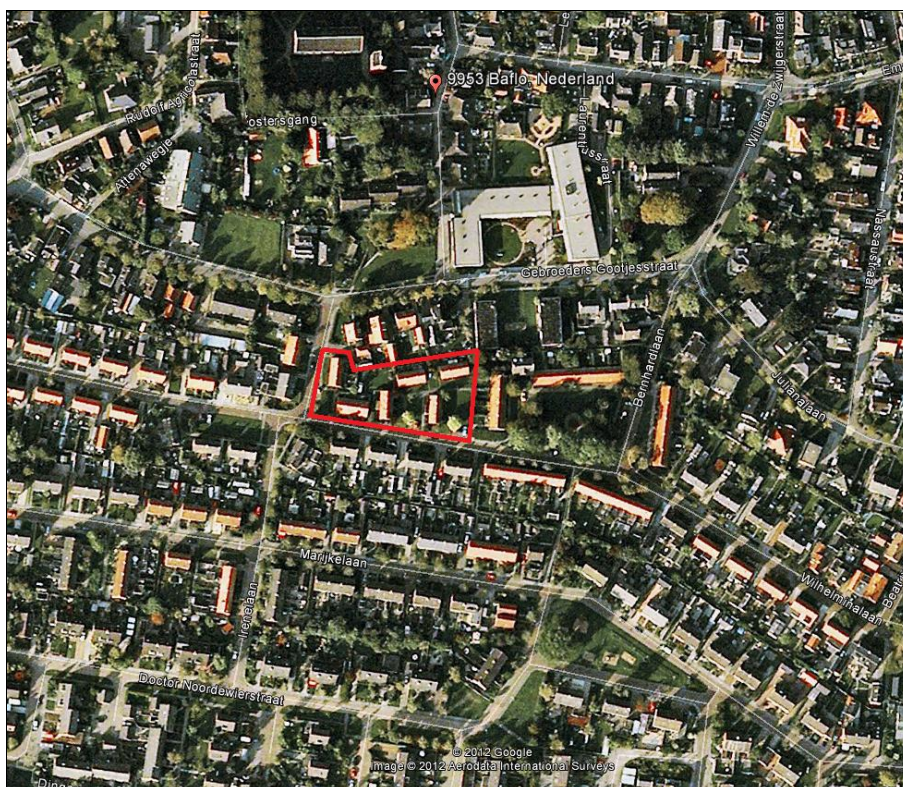
Voor de overige gebieden blijven de bouwregels ongewijzigd.

Met deze wijzigingen mag echter het maximale aantal woningen (110) niet toenemen.

### Locatie Wilhelminalaan

Aan de Wilhelminalaan in Baflo zijn enkele rijtjeswoningen gesloopt. Ter plaatse wil de gemeente de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken. Vanwege het conserverende karakter van het onderhavige plan, is de mogelijkheid voor de bouw van woningen op deze locatie niet bij recht opgenomen. Wel is de locatie aangeduid als 'wijzigingsgebied'. Dat houdt in dat er pas woningen kunnen worden gebouwd na het volgen van een wijzigingsprocedure, waarbij een zogenaamd 'wijzigingsplan' in procedure zal worden gebracht.

De locatie ligt direct ten zuiden van de wierde van Baflo. Op de navolgende luchtfoto is de locatie aangegeven met een rood kader.



In de regels van het onderhavige plan zijn reeds enkele voorwaarden opgenomen voor de toekomstige invulling:

- maximaal tien half vrijstaande woningen;
- maximaal één bouwlaag met kap.

Het bouwvlak zal met het wijzigingsplan nader worden bepaald.





## 3.1

### Rijk

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken-ervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke opgaven en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met deze rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

## 3.2

### Provincie

#### Provinciaal Omgevingsplan

Het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 is in juni 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. Het POP 2009-2013 gaat uit van een gebiedsgerichte aanpak met toekomstperspectieven voor de regio's: Centraal, Noord, Oost en West. Deze regioperspectieven bestaan uit een doorkijk naar 2030, een gebiedstypering met de belangrijkste kwaliteiten, kansen en aandachtspunten en opgaven.

De gemeente Winsum valt onder regio Noord. In het POP wordt gesteld dat de regionale identiteit kan worden versterkt door het stimuleren van in het landschap passende en versterkende architectuur van dorpsuitbreidingen. Een en ander dient plaats te vinden in samenhang met behoud en versterking van de regionale cultuur.

Het regioperspectief gaat niet expliciet in op de positie van de gemeente Winsum en van Baflo en Rasquert binnen de voorgenomen provinciale ontwikkelingen.

#### BELEIDSTHEMA'S

De hoofddoelstelling van het omgevingsplan is: voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooien (duurzame ontwikkeling). Dit sluit aan bij de drie sporen uit het Kompas voor het Noorden, te weten: dynamische economie, sterke steden en een leefbare omgeving. Het beleid voor de periode 2009-2013 is in het POP onderverdeeld in zes thema's: 'Ondernemend Groningen', 'Leven en wonen in Groningen', 'Karakteristiek Groningen', 'Bereikbaar Groningen', 'Energiek Groningen' en 'Schoon en veilig Groningen'. Deze thema's, inclusief de daaruit voortvloeiende functietoekenning, vormen in belangrijke mate het beoordelings- en toetsingskader voor plannen van gemeenten en waterschappen, alsmede voor vergunningverlening.

Om deze doelstelling te bereiken, worden drie centrale uitgangspunten genoemd: werken aan een duurzame leefomgeving (1), eigen karakter handhaven en versterken (2) en sterke steden en vitaal platteland (3) voor huidige en toekomstige generaties.

#### WONEN

Het woningbouwbeleid van de provincie Groningen is opgenomen in het POP 2009-2013. De gemeente Winsum valt onder de Regiovisie-gemeenten. De uitbreidingsruimtes voor de Regiovisie-gemeenten zijn opgenomen in regionale woningbouwafspraken. De navolgende aantallen voor Winsum zijn vastgelegd in de regionale afspraken uit 2009.

De nieuwbouwruijnte is onderverdeeld in:

Uitbreiding voorraad: 660 woningen;

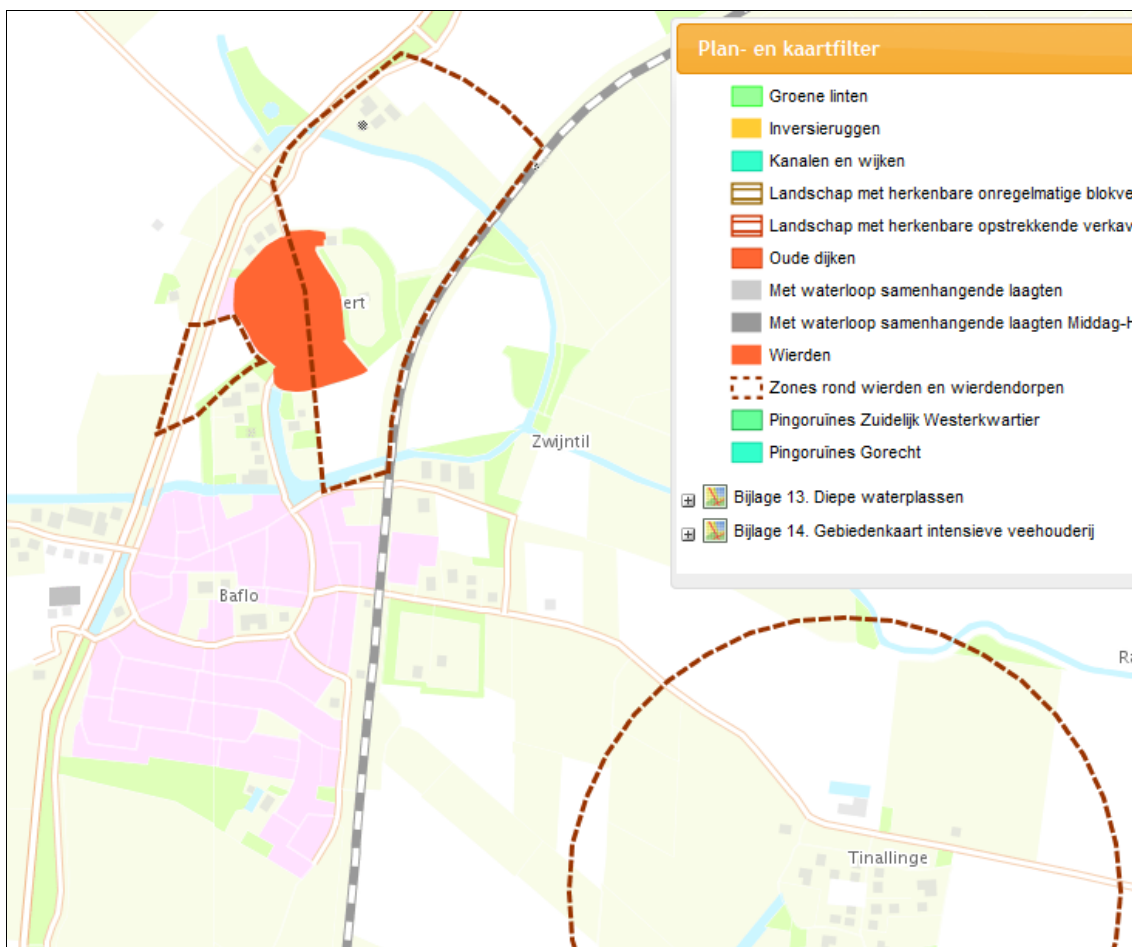
Vervangende nieuwbouw: 130 woningen.

De woningbouwafspraken worden momenteel in regioverband herzien.

#### Herziening Omgevingsverordening 2012

In 2012 heeft de provincie een herziening van de omgevingsverordening opgesteld. Naar verwachting treedt deze herziening in 2013 in werking. De herziening heeft als doel een vergroting van de doelmatigheid van de verordening, verwerken van de reparatie van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de introductie van de SER-ladder en afstemming op regionaal niveau bij de planvorming voor nieuwe woningbouwlocaties. Ook zijn enkele kaarten gewijzigd.

Relevant voor het plangebied is de landschapskaart. Uit deze kaart blijkt dat een deel van Rasquert is aangeduid als 'wierde' en een deel als 'zone rond wierden'.



In het bestemmingsplan is zowel voor de wierde als voor de zone rond de wierde een beschermende regeling opgenomen.

### 3.3

#### Gemeente

##### Toekomstvisie 2020

De Toekomstvisie 2020; Schatkamer van het noorden (17 juni 2003) verwoordt beleidskeuzen voor de gemeente Winsum tot het jaar 2020. Op dit moment werkt de gemeente aan een nieuwe structuurvisie. Ook wordt een nieuwe woonvisie voor de gemeente opgesteld. In het navolgende wordt het huidige beleid uiteengezet.

De (ruimtelijke) kwaliteit van de gemeente dient te worden behouden en daar waar dat nodig en mogelijk is, te worden versterkt. Om de huidige kwaliteiten te behouden, is het belangrijk grenzen tussen bebouwd en onbebouwd gebied

te hanteren. Het is niet de bedoeling conserverend met kwaliteit om te gaan, omdat hiermee ontwikkelingen nagenoeg onmogelijk worden gemaakt. Het is nodig scherp te benoemen wat precies die kwaliteit is van een plaats of een dorp (beeldkwaliteitsplannen) en die kwaliteiten vervolgens te beschermen of te versterken (denk aan het verfraaien van dorpsaangezichten).

De uitgangspunten van het ruimtelijk beleid ten aanzien van landschap zijn onder andere:

- de kwaliteit van de historisch gegroeide ruimtelijke ontwikkeling vormt de leidraad voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: landschappelijk ingepast bouwen;
- de huidige bebouwingsgrenzen zijn in principe harde grenzen;
- voor cultuurhistorische elementen wordt een zo goed mogelijk passende herbestemming gezocht;
- bescherming van de kenmerkende structuurlijnen in het landschap;
- grotere open gebieden dienen deze openheid te behouden.

De aanwas van woningbouw wordt geconcentreerd in de kern Winsum (circa twee derde van de nieuwe woningbouw in de kern Winsum en circa een derde verdeeld over de kernen Sauwerd, Ezinge en Baflo). Het overgrote deel van de woningen is toegekend aan Winsum, omdat deze kern een regionale functie toegekend heeft gekregen. De gemeente kiest daarom nadrukkelijk voor ruimtelijke concentratie van woningbouw, zorgvoorzieningen en voortgezet onderwijs.

In Sauwerd, Ezinge en Baflo is een beperktere groei mogelijk. De kleine kernen groeien in principe niet. Er wordt echter geen 'dorpen op slot'-beleid gevoerd. Er kunnen namelijk kwaliteitsredenen zijn waarom selectief bouwen in kleine kernen of zelfs incidenteel in het buitengebied wel wenselijk is. Doel is primair het verder versterken van de kwaliteiten van het gebied. Uitgangspunten voor het woonbeleid zijn onder andere:

- In Winsum en de andere complete dorpen (Ezinge, Baflo en Sauwerd) binnen de gemeente kunnen nieuwe woningen worden gebouwd. In de andere dorpen mag alleen worden gebouwd als dat leidt tot een versterking van de beeldkwaliteit.
- Zoveel mogelijk wordt gebouwd in bestaand woongebied.
- De hoofdstructuur van het landschap bepaalt de planologische keuzes voor de komende jaren.

#### Bomenbeleidsplan gemeente Winsum 2012-2021

De gemeente heeft een bomenbeleidsplan opgesteld, waarin de gemeente aangeeft hoe zij wil omgaan met bomen. Per dorp wordt aangegeven welke strategie dient te worden gevoerd en welke maatregelen kunnen worden genomen. Voor Baflo is de strategie op hoofdlijnen: versterken van de dorpsranden

Voor Rasquert is de strategie op hoofdlijnen: versterken tweedeling van het dorp; oude wierde met bebouwing, afgegraven wierde met groene omlijsting.

De eventueel te nemen maatregelen, zoals deze zijn genoemd in het bomenbeleidsplan zijn niet in strijd met het bestemmingsplan.

#### Welstandsnota gemeente Winsum

Bouwplannen worden behalve aan een bestemmingsplan ook getoetst aan de welstandsnota. De welstandsnota bevat criteria ten aanzien van de architectonische vormgeving van bouwwerken.

Het bestemmingsplan regelt de functie en het ruimtebeslag voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat wat door een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt qua ruimtebeslag niet door de welstandsnota kan worden tegengehouden. Als een bestemmingsplan echter ruimte biedt voor verschillende stedenbouwkundige oplossingen, kan het welstandsadvies ook betrekking hebben op de stedenbouwkundige inpassing van een bouwplan. Specifiek voor nieuwe ontwikkelingen wordt soms een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit geldt ook voor het woongebied Oosterhuizen. In het navolgende komt betreffend beeldkwaliteitsplan aan bod.

#### **Beeldkwaliteitsplan Oosterhuizen (1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase)**

Voor de locatie Oosterhuizen (zie paragraaf 2.3) zijn twee beeldkwaliteitsplannen opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan Baflo Oosterhuizen is vastgesteld op 17 mei 2005 en beschrijft de hoofdlijnen voor de gewenste beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan Baflo Oosterhuizen, 2<sup>e</sup> fase is een aanvulling op het eerste beeldkwaliteitsplan, met name wat betreft architectuur van de bebouwing.

Bouwplannen voor nieuwe woningen in het gebied zullen worden getoetst aan de uitgangspunten zoals omschreven in de beeldkwaliteitsplannen.



# Toetsen 4

## 4.1

### Water

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient te worden uiteengezet of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: "het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten."

REGELGEVING

Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 en de Notitie Stedelijk Water. In beide documenten is vastgelegd hoe het waterschap invulling geeft aan het integrale waterbeheer nu en in de toekomst.

BELEID

Hierna wordt ingegaan op de wijze waarop waterhuishoudkundige aspecten in het plan zijn verwerkt.

Het plangebied omvat de bebouwde dorpskom van Baflo en Rasquert. Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan. De waterhuishouding zal naar aanleiding van het onderhavige bestemmingsplan niet worden gewijzigd. Wel zijn de watergangen (onder andere kanaal Baflo-Mensingeweer) bestemd als Water, om daarmee demping te voorkomen.

HUIDIG WATERSYSTEEM

Bij nieuwbouw binnen het plangebied dient het Gemeentelijk Rioleringsplan te worden gehanteerd.

De waterparagraaf wordt voorgelegd aan het Waterschap Noorderzijlvest. De resultaten hiervan zullen worden opgenomen in een nota van zienswijzen. Gezien de aard van het plan worden geen belemmeringen verwacht.

ADVIES EN OVERLEG  
WATERSCHAP

## 4.2

### Archeologie en cultuurhistorie

#### 4.2.1

##### Archeologie

WETGEVING Archeologische (verwachtings)waarden dienen vanwege de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) en de op grond daarvan gewijzigde Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wet op de archeologische monumentenzorg is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten'. Bij het opstellen en het uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

ARCHEOLOGIEBELEID  
NOORD-GRONINGEN De gemeenten in de regio Noord-Groningen hebben een specifieke beleidsnota archeologiebeleid opgesteld. Als onderdeel van dit archeologiebeleid is tevens een archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart<sup>1</sup> opgesteld. De kaart geeft een vlakdekkend overzicht van de aanwezigheid van bekende archeologische vindplaatsen en de verwachte archeologische waarden. Op basis hiervan zijn adviezen opgesteld over waar en in welke vorm archeologisch onderzoek nodig is. Deze adviezen zijn vertaald in bestemmingsplanregels.

In de navolgende figuur is een uitsnede opgenomen van de archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart voor de gemeente Winsum.

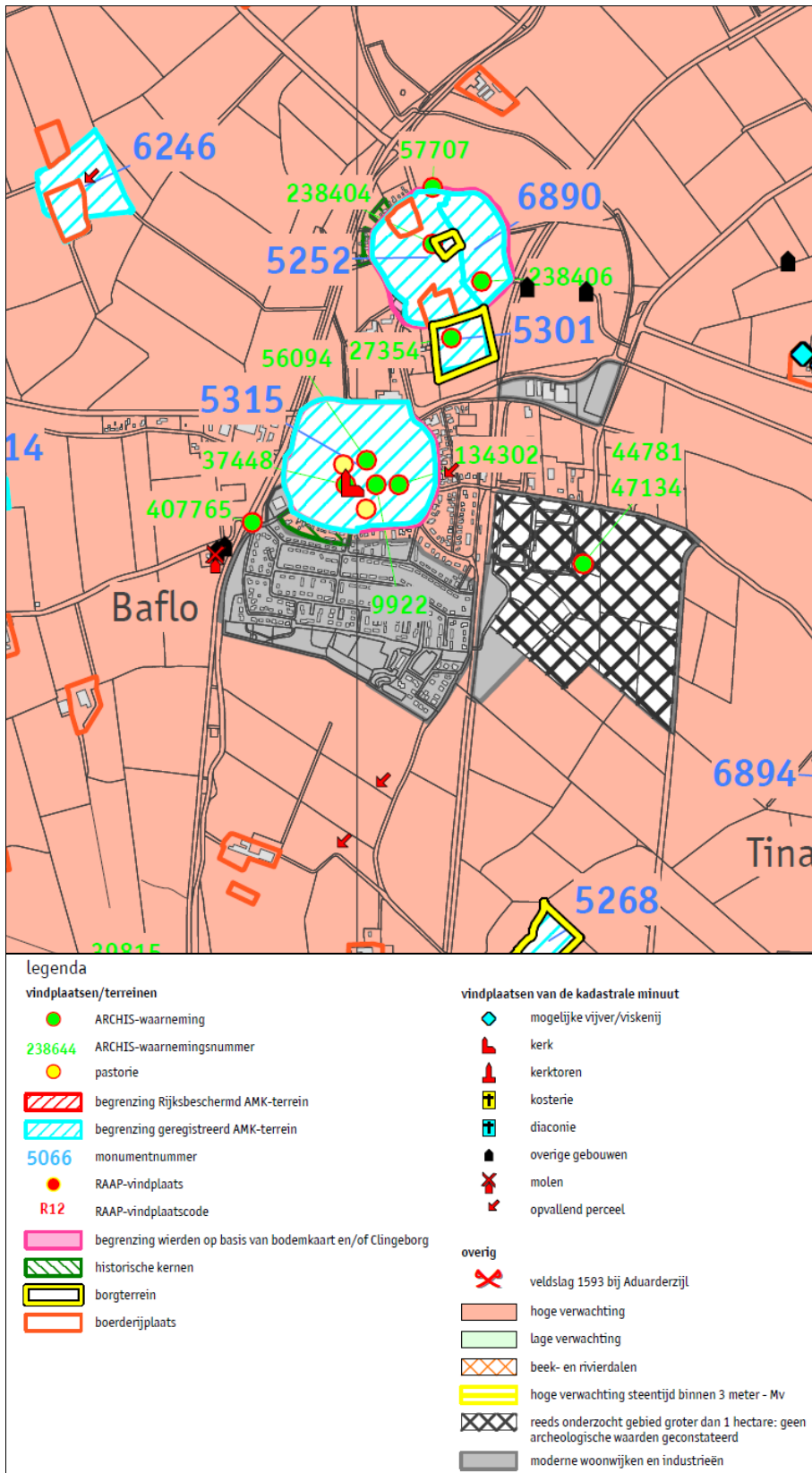
Uit deze kaart blijkt dat voor het plangebied de volgende archeologische waarden van belang zijn.

Tabel 1. Overzicht van de vindplaatsen en terreinen in het plangebied

Vindplaatsen/terreinen	Advies	Dubbelbestemming
- AMK-terrein	- Onderzoek bij ingrepen groter dan 50 m <sup>2</sup>	- WR-A2
- Begrenzing wierden op basis van bodemkaart en/of Clingeborg	- Streven naar behoud	- WR-A2
- Enkele boerderijplaatsen	- Onderzoek bij ingrepen groter dan 50 m <sup>2</sup>	- WR-A2
- Historische kernen	- Onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m <sup>2</sup>	- WR-A3
- Borgterrein	- Onderzoek bij ingrepen groter dan 50 m <sup>2</sup>	- WR-A2
- Reeds onderzocht terrein	- Geen archeologische waarden geconstateerd	-
- Hoge verwachting	- Onderzoek bij ingrepen groter dan 200 m <sup>2</sup>	- WR-A4
- Moderne woonwijken en industrieën	- Geen onderzoek	-

<sup>1</sup> Regio Noord-Groningen, gemeenten De Marne, Winsum, Bedum, Ten Boer, Loppersum, Eemmond, Appingedam en Delfzijl: archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart, opgesteld door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., d.d. 3 september 2008.





Figuur 1. Uitsnede van de archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart voor de gemeente Winsum

AMK-TERREINEN	AMK-terreinen (een gebied dat op de Archeologische Monumentenkaart is aangewezen als waardevol gebied voor de archeologie) zijn archeologisch waardevolle gebieden. Met de aanwijzing is het AMK-terrein beschermd tegen verstering van eventuele aanwezige archeologische waarden. In het onderhavige plan gaat het om de beide wierden. De wierden zijn tevens voorzien van enkele andere aanduidingen, maar het zwaarste beschermingsregiem geldt voor AMK-terreinen. De andere aanduidingen worden in het navolgende wel uitgelegd.
WIERDEN	Wierden, ook al zijn ze (deels) afgegraven, hebben een rijk, vaak goed geconserveerd, bodemarchief. Bij onbebouwde (delen van) wierden wordt gestreefd naar behoud. Dit betekent dat bodemingrepen zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Op bebouwde (delen van) wierden dienen de bodemingrepen tot een minimum te worden beperkt. Voor alle bodemingrepen binnen de begrenzing van de wierden die dieper reiken dan 40 cm -mv en waarbij in het geval van bouwwerken het te bebouwen oppervlak groter is dan 50 m <sup>2</sup> en in het geval van werken de oppervlakte van de werken groter is dan 5 m <sup>2</sup> is bureauonderzoek noodzakelijk.
BOERDERIJPLAATSSEN EN BORGES	Van de boerderijplaatsen is de begrenzing bepaald aan de hand van de kadastrale minuut uit het begin van de negentiende eeuw. Voor de borgen is gebruik gemaakt van Formsma (1987), waar nodig aangevuld met de gegevens van de kadastrale minuten. Voor alle bodemingrepen binnen de begrenzing van de boerderijplaatsen en borgen die dieper reiken dan 40 cm -mv en waarbij in het geval van bouwwerken het te bebouwen oppervlak groter is dan 50 m <sup>2</sup> en in het geval van werken de oppervlakte groter is dan 5 m <sup>2</sup> , is bureauonderzoek noodzakelijk.
HISTORISCHE KERNEN	De beide wierden zijn eveneens aangeduid als 'historische kernen'.
REEDS ONDERZOCHE TERREIN	Dit gebied is reeds onderzocht in het kader van het plan Oosterhuisen. Uit de resultaten blijkt dat er geen bijzondere waarden zijn aangetroffen die de realisatie van de nieuwe wijk belemmeren.
MODERNE WOONWIJKEN EN INDUSTRIEËN EN HOGE VERWACHTING	Een deel van het plangebied valt onder de aanduidingen 'moderne woonwijken en industrieën' en 'hoge verwachting'. Bij de eerste aanduiding is het advies dat geen onderzoek noodzakelijk is, bij de tweede aanduiding is het advies om bij ingrepen groter dan 200 m <sup>2</sup> een onderzoek uit te voeren.  Ten slotte komen er in het plangebied meerdere ARCHIS waarnemingen en vindplaatsen voor. Voor alle ingrepen binnen de onderzoeksbuffer is bureauonderzoek noodzakelijk.
VERTALING NAAR HET BESTEMMINGSPLAN	De vorenstaande adviezen zijn in het archeologiebeleid van de Regio Noord vertaald naar bestemmingen. Hierin wordt aan archeologie een dubbelbestemming toegekend: Waarde - Archeologie 1 t/m 4. In het onderhavige be-

stemmingsplan is bij deze indeling aangesloten. Voor de beschrijving van deze bestemmingen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 (Juridische vormgeving).

#### 4.2.2

##### **Cultuurhistorie**

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. Op grond van deze wijziging dienen alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden mee gewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek. Navolgend wordt daaraan aandacht besteed.

WETGEVING

Binnen het plangebied zijn cultuurhistorische waarden aangetroffen. In het navolgende wordt uiteengezet welke waarden dit betreffen en op welke wijze deze waarden middels het bestemmingsplan worden beschermd.

ONDERZOEK

##### **Radiale wegenstructuur**

De radiale wegenstructuur van beide dorpen is zeer waardevol. De wegenstructuur is bestemd als Verkeer, met een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie. Aan de noordzijde begrenst het kanaal Baflo-Mensingeweer het rondgaande patroon in Baflo. Doordat er rond de wierde van Rasquert bijna geen bebouwing aanwezig is, is hier de wierde veel duidelijker zichtbaar.

##### **Beplanting wierde Rasquert**

Het afgegraven deel aan de oostzijde van Rasquert is onbebouwd en kan als ijsbaan worden gebruikt. Dit gebied wordt gewaardeerd vanwege de beplanting die de vorm van de 'oorspronkelijke' wierde duidelijk zichtbaar maakt. Deze strook is bestemd als Groen en voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie.

Op het navolgende kaartje zijn de wegenstructuur en groenstructuur welke zijn voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie aangegeven:



## **Wierden**

De wierden en de zone rondom de wierden zijn voorzien van een dubbelbestemming. Ter plaatse van deze dubbelbestemming gelden regels ter bescherming van de openheid en het reliëf van de wierde.

## **Bebouwing**

Kenmerkend is de kleinschalige bebouwing die zich op de wierden langs kleine straatjes bevindt. Tevens bijzonder waardevol zijn de Kruisstraat en de Wier in Baflo, die vanaf het hoogste punt van de wierde naar beneden lopen. De bebouwing op de wierden is bestemd als Wonen - 1. Deze bestemming geeft aan dat de bebouwing mag bestaan uit één bouwlaag met kap. Verder zijn er strakke bouwvlakken om de woningen gelegd, waardoor grote woninguitbreidingen vermeden worden. In die zin blijft ook het kleinschalige karakter van de bebouwing in stand. Indien een nieuwe woning wordt gebouwd, waarbij het bestaande aantal woningen per bouwperceel wordt gehandhaafd, dient de voorgevel van de woning in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

Het bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, met uitzondering van de ontwikkelingsmogelijkheden op perceelniveau. De ontwikkelingsmogelijkheden op perceelniveau zijn gering, de woningen zijn voorzien van een strak bouwvlak en buiten het bouwvlak mag bij recht maximaal 50 m<sup>2</sup> aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

De in het plan voorkomende rijksmonumenten zijn op grond van andere wet- en regelgeving voldoende beschermd en hoeven daarom niet specifiek op de verbeelding aangeduid te worden. Op het moment van schrijven komen in Baflo en Rasquert de volgende adresseringen van Rijksmonumenten voor:

- Heerestraat 3, 9953 PH Baflo;
- Rudolf Agricolastraat 2, 9953 PC Baflo;
- Praktijkwoning bij Willem de Zwijgerstraat 1, 9953 PM Baflo;
- Willem de Zwijgerstraat 2, 9953 PN Baflo.

Daarnaast zijn ook de kerk en de voetgangersbrug (bij Kruisstraat 21 in Baflo) als monument aangewezen.

## **Conclusie**

Gelet op de vorenstaande bestemmingsplankenmerken, komen de cultuurhistorische waarden niet in het geding en mag het plan op dit onderdeel uitvoerbaar worden geacht.



### 4.3

## **E c o l o g i e**

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

### Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staatsnatuurmonumenten en beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Hierdoor is in Nederland een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden. Meestal verlenen de provincies de vergunningen, maar soms doet het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie dit.

### Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet wordt gesteld dat voldoende zorg in acht dient te worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit betekent dat moet worden onderzocht of er door nieuwe (ruimtelijke) plannen bedreigende situaties ontstaan voor de flora en fauna in of direct rond het gebied. Het gaat dus om het effect van de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol.

Het voorliggende plan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk. Het plan heeft daarmee geen effecten op beschermde gebieden of overige flora en fauna.

### 4.4

## **M i l i e u**

In deze paragraaf wordt ingegaan op de voor Baflo en Rasquert relevante milieuaspecten, te weten geluid (waaronder wegverkeers- en railverkeerslawaai), luchtkwaliteit, de hinder van bedrijven en andere functies en de mogelijke bodemverontreiniging.

#### 4.4.1

##### **Wegverkeerslawaai**

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die, gerekend vanuit de weg, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen, 200 m. In het geval van geluidgevoelige nieuwbouw binnen die zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'binnenstedelijk' gebied een hogere waarde tot maximaal 63 dB vaststellen.

De actualisatie betreft een 'statische' situatie. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. Relevant voor de dorpen Baflo en Rasquert is met name de N363. Omdat er in de nabijheid van deze weg geen nieuwe woningen kunnen worden gebouwd, is een akoestisch onderzoek niet aan de orde.

#### 4.4.2

##### **Railverkeerslawaai**

In de nabijheid van het plangebied ligt een spoorlijn (Groningen-Roodeschool). In dat verband is ook hoofdstuk 7 (Zones langs spoorwegen) van de Wet geluidhinder van belang. Deze spoorlijn kent een zone van 300 m ter weerszijden van het spoor.

In geval van geluidsgevoelige nieuwbouw binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het betreft hier echter een conserverend plan waarbij geen nieuwbouw van geluidgevoelige bebouwing (bij recht) aan de orde is. Op grond daarvan kan akoestisch onderzoek naar het railverkeer achterwege blijven.

#### 4.4.3

##### **Luchtkwaliteit**

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden in principe overal. Aangezien met het onderhavig plan geen extra woningen of

bedrijven aan het plangebied kunnen worden toegevoegd, zal de luchtkwaliteit niet verslechteren. Een onderzoek kan daarom achterwege blijven.

#### 4.4.4

#### **Bedrijven en milieuzonering**

In en direct rond het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. Deze bedrijven zijn op grond van de Staat van bedrijven (uit bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009) in een categorie ingedeeld. De Staat van bedrijven verschaft op een systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven en inrichtingen en geeft een indicatie van de afstanden die als gevolg van deze kenmerken kunnen worden aangehouden tussen de diverse typen bedrijven en een rustige woonwijk. De afstanden hebben niet het karakter van een norm, maar gelden als richtlijn, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

In navolgende tabel zijn de in of direct rond het plangebied aanwezige bedrijven weergegeven. Bestaande beroepen en bedrijven aan huis zijn daarbij achterwege gelaten.

Bedrijf	Adres
Jeugdsoos 'De Kelder'	Wier 1, Baflo
H. Pool	Gebr. Gootjesstraat 43, Baflo
Dorpshuis Agricola	Heerestraat 21, Baflo
Garage Bregman	Heerestraat 2, Baflo
Bike Service Baflo	Heerestraat 4, Baflo
Fixet J. Berghuis	Heerestraat 10, Baflo
Sietsema's Extra Markt	Heerestraat 16, Baflo
Bakkerij Rutgers	Heerestraat 22, Baflo
Technisch Installatieburo Bolhuis	Heerestraat 26, Baflo
J. Perdok tandarts	Kruisstraat 2, Baflo
Slagerij Bos	Sijtsmaweg 13, Baflo
Rustema Aannemingsbedrijf	Paul Krugerstraat 8, Baflo
Café Beuving	Stationsweg 1, Baflo
Logistiek Centrum Westpoort Groningen	Tinallingerweg 2, Baflo
Dick Norg Smederij en Tuinbouw	Tinallingerweg 3A, Baflo
Koning's Garagebedrijf	Eenrummerweg 2, Baflo
Just in Case	Eenrummerweg 8, Baflo
Aannemersbedrijf J. Kuijt	Eenrummerweg 12, Baflo
Metso	Hoogeweg 1, Baflo
Autoschade H.J. Faber	Hoogeweg 2, Baflo
Autoservice Bolhuis	Hoogeweg 5, Baflo
Firma R.B. Danhof en Zoon	Hoogeweg 7, Baflo
Mts. Boogaart	Hoogeweg 9, Baflo
Verenigingsgebouw Concordia	Wier 1, Baflo
Vv RoodZwart Baflo	Kievit 1, Baflo
De Dageraad	Maarhuizerweg 1a, Baflo
Kwekerij Brandenburg	Havenweg, Baflo
Alkema	Hoogeweg 5A, Baflo
Jeugdsoos Eagle	Gebr. Gootjesstraat 8, Baflo
Van Dijk Veevoerders	Meijmaweg 1, Rasquert



Voor de binnen het plangebied gelegen bedrijven geldt dat via de milieuwetgeving wordt zorg gedragen voor een goede inpassing in de woonomgeving. Hierbij doen zich geen knelpunten voor die om een directe aanpak vragen.

#### 4.4.5

##### **Bodemkwaliteit**

Voordat wordt gestart met de bouw van woningen (of andere gebouwen), dient de bodem geschikt te zijn bevonden voor het toekomstig gebruik, zoals wonen. Op de provinciale bodeminformatiekaart kan worden nagegaan of een locatie verdacht is of dat er in het verleden reeds een onderzoek is uitgevoerd. Omdat deze kaart eens in de zoveel tijd wordt geactualiseerd, is het niet praktisch de locaties in het bestemmingsplan te noemen. Voor actuele bodeminformatie kan daarom het beste de gemeente worden benaderd.

#### 4.4.6

##### **Externe veiligheid**

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Daarnaast gaat het Besluit externe veiligheid inrichtingen in op het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval in een inrichting.

INRICHTINGEN

Om te bepalen of in en in de directe omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in Baflo en Rasquert aanwezig zijn.

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. Relevante wetgeving ten aanzien van transport van gevaarlijk stoffen is neergelegd in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Daarnaast heeft de provincie Groningen in het Provinciaal Basisnet Groningen (Gedeputeerde Staten, april 2010), in relatie tot het Btev, rond alle provinciale wegen en rijkswegen in haar provincie zones aangewezen.

VERVOER VAN GEVAARLIJKE STOFFEN

Relevant voor het plangebied zijn de N363 en het spoorwegtraject Sauwerd-Eemshaven. Het Steunpunt externe veiligheid heeft een risicoanalyse uitgevoerd ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen. De resultaten van deze risicoanalyse zijn opgenomen in de bijlagen. In het navolgende komt de conclusie van het onderzoek aan bod.

### **N 363**

De PRmax voor de provinciale weg N363 is niet van toepassing. De 30 meterzone voor de N363 uit het provinciaal Basisnet Groningen is gelegen in het plangebied. Omdat er binnen deze zone geen nieuwe kwetsbare objecten en nieuwe objecten ten behoeve van minder-zelfredzame personen kunnen worden gerealiseerd, zijn er geen belemmeringen voor het onderhavige plan. Voor eventuele toekomstige plannen is de verbeelding wel voorzien van een aanduiding 'veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen' en is een passende regeling opgenomen.

Het berekende groepsrisico voor de N363 bij Baflo en Rasquert is gelegen onder de oriënterende waarde. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zal het groepsrisico niet of nauwelijks veranderen en is er geen sprake van ruimtelijke belemmeringen wat betreft het aspect externe veiligheid.

### **Spoorwegtraject Sauwerd-Eemshaven**

In het Provinciaal Basisnet Groningen is aangegeven dat langs het spoorwegtraject Sauwerd-Eemshaven een veiligheidszone van 11 m en een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 m geldt. Omdat er binnen deze zone geen nieuwe kwetsbare objecten en nieuwe objecten ten behoeve van minder-zelfredzame personen kunnen worden gerealiseerd, zijn er geen belemmeringen voor het onderhavige plan. Voor eventuele toekomstige plannen is de verbeelding wel voorzien van een aanduiding 'veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen' en is een passende regeling opgenomen.

Het berekende groepsrisico voor het spoorwegtraject te Sauwerd is gelegen onder de oriënterende waarde. Voor de berekening valt op dat er door het rekenprogramma geen curve is ingetekend, omdat de kans op dodelijke slachtoffers buiten de grenzen van de berekening valt (kans kleiner dan  $10^{-9}$ , dat is één op de miljard). Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zal het groepsrisico niet of nauwelijks veranderen en is er geen sprake van ruimtelijke belemmeringen wat betreft het aspect externe veiligheid.

#### **BUISLEIDINGEN**

Aardgastransportleidingen zijn voor het plangebied relevant vanwege de regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De risicokaart van de provincie geeft ook risicovolle buisleidingen weer. In of nabij Baflo en Rasquert lopen geen risicovolle buisleidingen.

## **Conclusie**

Onderhavig plan is conserverend van aard. In de huidige situatie zijn er geen knelpunten op het vlak van externe veiligheid geconstateerd.

Op basis van de vorenstaande informatie omtrent inrichtingen en transportroutes (waaronder ook buisleidingen) met gevaarlijke stoffen is geconcludeerd dat delen van het plangebied binnen het invloedsgebied van enkele van deze risicovolle objecten liggen. Het betreft de volgende risicovolle objecten: de N363 en de spoorlijn Sauwerd-Eemshaven.

Op basis van de wet- en regelgeving dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden bij besluiten die betrekking hebben op de hiervoor genoemde gebieden, zo ook in dit geval.

Voor de N363 en de spoorlijn zijn risicoberekeningen verricht waaruit naar voren is gekomen dat het groepsrisico ruim beneden de oriëntatiewaarde ligt. Opgemerkt wordt dat het voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard is en geen verandering van de personendichtheid binnen het invloedsgebied tot gevolg heeft. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het berekende groepsrisico als gevolg van dit bestemmingsplan dan ook niet toeneemt.

Daarnaast dient in het kader van de wettelijke verantwoordingsplicht de regionale brandweer om advies te worden gevraagd. In hun reactie d.d. 31 januari 2013 hebben zij aangegeven dat de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid geen aanleiding geven tot het treffen van maatregelen in het plangebied. De gehele reactie is opgenomen in de bijlagen.

## **4.5**

### **(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling**

In het Besluit m.e.r. zijn drempelwaarden opgenomen voor wanneer een planmer of m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld (lijst D). Dit besluit is op 1 april 2011 gewijzigd. Sinds de wijziging van het Besluit op 1 april 2011 is een beoordeling van een activiteit die op de D lijst van het Besluit m.e.r. voorkomt noodzakelijk, ook al ligt de omvang van de activiteit (ver) onder de drempelwaarde.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet een toets (vormvrije m.e.r.-beoordeling) worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de m.e.r.-beoordeling. De vereiste 'diepgang' hangt af van het betreffende initiatief. Er zijn geen vormvereisten.

Aangezien het onderhavige plan conserverend van aard is (er worden bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt), zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten. Er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.



# Juridische vormgeving

# 5

## 5.1

### **Algemeen**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Vanaf 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht. Dit betekent dat een aantal begrippen in de regels zijn gewijzigd. In het bestemmingsplan wordt nu bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk geworden en een aanlegvergunning een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie beslissend.

## 5.2

### **Opzet van de regels**

De regels zijn opgebouwd uit een aantal hoofdstukken.

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 is een uitleg van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen, alsmede de wijze van meten.

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen opgenomen.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn een anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingregels en de algemene wijzigingsregels opgenomen. Zoals de titel van het hoofdstuk al aangeeft, gelden deze regels voor het hele plangebied.

Het doel van de anti-dubbeltelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

#### **5 . 2 . 1**

#### **B e s t e m m i n g e n**

In hoofdstuk 2 van de regels zijn artikelsgewijs de bestemmingen en de dubbelbestemmingen opgenomen. Elke bestemming bevat allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of welke doeleinden de gronden mogen worden benut. Daarnaast zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn -gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties- eisen gesteld aan de bouwhoogte, goothoogte, oppervlakte et cetera van de gebouwen en bouwwerken. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming.

Ten aanzien van onderdelen kan achteraf wellicht de conclusie worden getrokken dat sprake is van een beperking, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het is dan gewenst om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, omvang en dergelijke opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging wordt mogelijk door en vindt plaats op grond van de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

In voorkomende gevallen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden. Deze regeling houdt in dat er een verbod geldt op het uitvoeren van bepaalde

werken of werkzaamheden tenzij er een omgevingsvergunning wordt afgegeven. Een dergelijk verbod is vaak opgenomen voor de bescherming van bepaalde waarden zoals landschap, cultuurhistorie en archeologie.

In het voorliggende bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

#### Agrarisch

Verspreid in het dorp komen enkele percelen voor die in agrarisch gebruik zijn en dienovereenkomstig zijn bestemd.

#### Bedrijf

De in het plan aanwezige bedrijven en bestaande bedrijfswoningen zijn specifiek bestemd. Bij de meeste van de bedrijven liggen ook woningen in de buurt en een negatieve beïnvloeding van de woonfunctie moet worden voorkomen. Daarom wordt uitgegaan van een basisregeling waarbij bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 (Bedrijven en milieuzonering van de VNG 2009) zijn toegestaan. Risicovolle bedrijven en geluidzoneringsplichtige bedrijven zijn uitgesloten. Er kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels worden verleend voor de vestiging van bedrijven die naar aard en effecten of woon- en leefklimaat gelijk zijn aan de bedrijven zoals opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven.

Via een afwijkingsbevoegdheid is een uitbreiding van de bebouwing buiten het bouwvlak mogelijk. De oppervlakte van deze bebouwing mag ten hoogste 15% van de oppervlakte van het bouwvlak bedragen.

#### Bedrijf - Kwekerij

Er is in het plangebied één kwekerij aanwezig die als zodanig is bestemd. Detailhandel in ter plaatse gekweekte gewassen is toegestaan. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan voor zover deze staan aangegeven op de verbeelding.

#### Bedrijf - Nutsvoorziening

Het bestaande trafogebouw aan de Eenrumerweg, alsmede een trafogebouwtje aan de Prof. Dr. van der Molenstraat zijn bestemd als Bedrijf - Nutsvoorziening.

#### Centrum

De bestemming Centrum heeft betrekking op het winkelgebied, dat aan de Heerestraat ligt. Behalve winkels is er ook ruimte voor andere publieksgerichte functies, zoals lichte vormen van bedrijvigheid, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. De woonfunctie is eveneens een belangrijke functie in dit centrumgebied, zij het dat het hier meestal om de bij de bedrijvigheid behorende woningen gaat.

Binnen de bestemming is een uitwisselbaarheid van de verschillende functies mogelijk. Wonen is zowel op de begane grond als op de verdieping toegestaan. Alleen lichte vormen van (dag)horeca, zoals lunchrooms, ijssalons en dergelijke zijn toegestaan.

### Groen

Groen- en speelvoorzieningen en voet- en fietspaden zijn onder de groenbestemming gebracht. Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden opgericht.

### Horeca

Binnen de bestemming Horeca is het toegestaan een horecabedrijf categorie I te vestigen, waaronder een restaurant, hotel en cafetaria. Tevens is wonen bij het bedrijf toegestaan.

### Maatschappelijk

Gebouwen met een maatschappelijke functie, zoals de kerk, het dorps huis en de basisschool, zijn onder de bestemming Maatschappelijk gebracht. De regeling is primair afgestemd op de aanwezige bebouwing.

### Maatschappelijk - Begraafplaats

De bestemming Maatschappelijk - Begraafplaats is bestemd voor de begraafplaats. De bijbehorende bebouwing wordt in de regels mogelijk gemaakt.

### Sport

Het sportterrein langs de Tinallingerweg met bijbehorende voorzieningen is bestemd als Sport. Binnen deze bestemming wordt de bouw van bouwwerken ten dienste van de sport binnen het bouwvlak toegestaan, zoals kleedruimte en een kantine. Zelfstandige horeca-activiteiten vallen hier niet onder. Incidenteel mogen op het sportterrein evenementen plaatsvinden.

### Tuin

Om het onbebouwde karakter van voor- en zijtuinen te beschermen, is de afzonderlijke bestemming Tuin opgenomen. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. Ter wille van een zekere flexibiliteit mag een woonhuis binnen de bestemming overigens wel met een erker worden uitgebouwd.

### Verkeer

De bestemming Verkeer ziet op wegen die een ontsluitingsfunctie hebben en zijn bedoeld voor verkeer met een doorgaand karakter. Ook voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, en water vallen binnen deze bestemming.

### Verkeer - Railverkeer

De spoorlijn Groningen - Roodeschool is bestemd als Verkeer - Railverkeer.

### Verkeer - Verblijf

De wegen en fiets- en voetpaden met in hoofdzaak een functie voor het bestemmingsverkeer zijn aangewezen als Verkeer - Verblijf. Ook parkeervoorzieningen en groen- en speelvoorzieningen vallen hieronder.



## Water

Waterlopen en waterpartijen met een waterhuishoudkundige functie en in een aantal gevallen ook een ruimtelijke functie, zijn onder de bestemming Water geregeld.

## Wonen

Voor de bestaande woningen zijn vier verschillende woonbestemmingen gebruikt. Daarbij is onderscheid gemaakt in:

- woningen die behoren tot de oude kern en de niet planmatige uitbreidingen langs de (voormalige) uitvalswegen (Wonen - 1); het betreft hier meestal vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap; in de bouwregels is voor deze woningen een goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 3,5 m en 9 m;
- woningen die in planmatige naoorlogse uitbreidingsgebieden zijn gebouwd (Wonen - 2); dit betreft naast vrijstaande woningen ook tweeaaneen en rijtjeswoningen. Wat betreft de goot- en bouwhoogte is hier een hoogte van respectievelijk 7 m en 10 m toegestaan;
- voormalige boerderijen (Wonen - Voormalige boerderijen); deze woningen hebben een groter bouwvolume en ook het bouwperceel is gemiddeld groter dan bij de overige woonbestemmingen. In de regels is opgenomen dat voor deze panden wordt gestreefd naar het behoud van de uitwendige hoofdvorm.

Voor de uitbreidingslocatie Baflo-Oosterhuisen geldt een specifiek regime. In dit gebied kunnen nog een aantal woningen worden gebouwd en daarom is voor dit gebied (grotendeels) de regeling overgenomen zoals die was vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Baflo-Oosterhuisen. In het voorliggende bestemmingsplan is dit de bestemming Wonen - 3. In paragraaf 2.3 is ingegaan op de wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke regeling.

De hoofdgebouwen van de woningen zijn vastgelegd in een bouwvlak. Hierbij is voor Wonen - 1 vastgelegd dat de voorgevel van de woning in de naar de weg gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd. De dakhelling is voor alle woonbestemmingen vastgesteld op minimaal 30° en maximaal 60°.

Voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>. Via een afwijkingsbevoegdheid is een uitbreiding van deze oppervlakte mogelijk tot 100 m<sup>2</sup>, mits de totale oppervlakte niet meer beslaat dan 50% van het bouwperceel.

Bij de voormalige boerderijen is de oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen beperkt tot ten hoogste de bestaande oppervlakte.

Binnen de woonbestemmingen is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf of een bed and breakfast mogelijk, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Via een afwijking van de gebruiksregels is het moge-

lijk, indien de beschikbare ruimte en de afstand tot andere woningen dit toelaten, een paardrijbak aan te leggen.

### **5.2.2**

#### **Dubbelbestemmingen**

##### Waarde - Archeologie

Eerder in deze toelichting is ingegaan op de voor de regio Noord-Groningen opgestelde Archeologische Advieskaart. Daarin zijn de terreinen van monumentale of hoge archeologische waarde onderverdeeld, hetgeen in dit bestemmingsplan is vertaald in respectievelijk de bestemmingen Waarde - Archeologie 2, 3 en 4.

Binnen de archeologiebestemmingen is - aansluitend op wat in de basisbestemmingen is geregeld - rekening gehouden met de cultuurhistorische en archeologische waarden. De bescherming van deze waarden is geregeld door middel van de bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel.

##### Waarde - Cultuurhistorie

De cultuurhistorisch waardevolle wegen en paden zijn bestemd als Waarde - Cultuurhistorie. Ter bescherming van deze waarden is een verbod opgenomen om zonder vergunning wijzigingen aan te brengen aan het beloop en de verharding van deze wegen en paden.

##### Waarde - Wierde

Ter plaatse van de ligging van de beide wierden is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de openheid en het reliëf. Voor de aanleg van houtopstanden en voor grondbewerkingen geldt een omgevingsvergunningstelsel.

##### Waarde - Wierde invloedszone

Om de openheid, het zicht op en de herkenbaarheid van de wierden te behouden, is een zone buiten de wierden aangewezen waar beperkingen gelden voor de aanleg van houtopstanden en voor grondbewerkingen.

### **5.2.3**

#### **Gebiedsaanduidingen**

##### Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N363 en over het spoor is ter plaatse een veiligheidszone aangegeven waarbinnen geen nieuwe bestemmingen mogen worden gerealiseerd waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen.

##### Ontwikkelgebied Oosterhuisen

In het gebied dat is aangeduid als 'ontwikkelgebied Oosterhuisen' mogen in totaal ten hoogste 110 woningen worden gebouwd.

#### 5.2.4

##### **Algemene wijzigingsregels**

In de algemene wijzigingsregels is een mogelijkheid opgenomen voor een binnenplanse wijziging op grond van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in dat de bestemmingen Bedrijf, Horeca en Maatschappelijk kunnen worden gewijzigd in de bestemmingen Tuin, Wonen - 1 of Wonen -2. De bestemmingswijziging is wel aan een aantal voorwaarden verbonden.

##### Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Een locatie aan de Wilhelminalaan is voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'. Het college van burgemeester en wethouders kan de bestemming wijzigen in Wonen - 2. Aan de bestemmingswijziging is wel een aantal voorwaarden verbonden.

##### Wro-zone - wijzigingsgebied 2

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2', in het plan Oosterhuisen, kan de huidige woonbestemming via een wijzigingsplan worden gewijzigd in zorggerelateerd wonen of in een maatschappelijke functie.



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



De Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van een bestemmingsplan waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal reeds anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels omtrent werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

In de situatie van dit plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Het bestemmingsplan betreft namelijk een actualisering van reeds bestaande bestemmingsplannen en heeft daarom vooral een conserverend karakter.



# M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d

# 7

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de Dorpsbelangen en toegezonden aan het Waterschap Noorderzijlvest en de provincie Groningen.

Dorpsbelangen heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan. Van het Waterschap Noorderzijlvest en de provincie Groningen is een schriftelijke reactie ontvangen, die als bijlage aan dit plan zijn toegevoegd. Onderstaand volgt een samenvatting van de opmerkingen en de gemeentelijke reactie hierop.

## **Waterschap Noorderzijlvest**

### **Opmerking**

Het waterschap vraagt om in paragraaf 4.1 van de toelichting (Water) een verwijzing toe te voegen naar het Waterbeheerplan 2010-2015 en de Notitie Stedelijk Water van Waterschap Noorderzijlvest. In beide documenten is vastgelegd hoe het Waterschap invulling geeft aan het integrale waterbeheer nu en in de toekomst.

### **Reactie gemeente**

Deze verwijzing zal worden toegevoegd.

### **Opmerking**

Het waterschap ziet graag dat de bestemming Water (artikel 17.1) wordt uitgebreid met 'recreatief medegebruik', omdat het Kanaal Baflo-Mensingeweer naast de waterhuishoudkundige functie ook een vaarwegfunctie heeft.

### **Reactie gemeente**

Het recreatief medegebruik zal aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Water worden toegevoegd.

## **Provincie Groningen**

### **Opmerking - algemeen**

De provincie vraagt om de essentie van de herziening (februari 2013) van de omgevingsverordening op te nemen in de toelichting.

### **Reactie gemeente**

Paragraaf 3.3 van de toelichting zal worden aangevuld.

#### Opmerking - externe veiligheid

Er ontbreekt een conclusie ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico waarin ook het advies van de brandweer ten aanzien van de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid is meegenomen.

#### Reactie gemeente

Paragraaf 4.4.6 van de toelichting wordt aangevuld met het advies van de brandweer.

#### Opmerking - ruimtelijke kwaliteit

In artikel 30.1 is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemmingen Bedrijf, Horeca en Maatschappelijk - onder een aantal voorwaarden - te kunnen wijzigen naar de bestemmingen Tuin, Wonen - 1 of Wonen - 2. De provincie vraagt om de regeling zodanig aan te passen dat er geen nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd en dat de locatie niet geheel anders kan worden ingevuld.

#### Reactie gemeente

De wijzigingsbevoegdheid is erop gericht een functiewijziging toe te staan, waarbij het bestaande bouwvlak uitgangspunt voor de ontwikkeling is. De gemeente wil met deze regeling voorkomen dat in de dorpen verpauperde locaties ontstaan. Overigens zal de wijzigingsregeling worden aangevuld met de voorwaarde dat een goede stedenbouwkundige inpassing wordt gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur en de kwaliteiten van de omgeving.

#### Opmerking - ruimtelijke kwaliteit

De algemene wijzigingsbevoegdheid raakt ook het gebied tussen Baflo en Rasquert. Door bebouwing (of beplanting) in de nabijheid van de wierden kan de (oorspronkelijke) abrupte overgang van de wierdendorpen met het landschap en het scherpe silhouet vervagen. Bij eventuele veranderingen in het gebied tussen Baflo en Rasquert dient hiermee rekening te worden gehouden, opdat de ontwikkelingen geen afbreuk doen aan de openheid van het tussengebied en aan de beleving van de wierden.

#### Reactie gemeente

De aanpassing van de wijzigingsregeling (zie vorige opmerking) zal ertoe leiden de specifieke waarden van dit tussengebied voldoende zijn geborgd.

#### Opmerking - ruimtelijke kwaliteit

De realisering van paardrijbakken is in het bestemmingsplan mogelijk met toepassing van een afwijkmogelijkheid van het gebruik. De provincie mist echter een bepaling over het strijdig gebruik in de specifieke gebruiksregels. Ook verdient het aanbeveling een definitie van paardrijbak op te nemen. Omdat hobbymatige paardenhouderijen in de praktijk nog wel eens leiden tot een verrommeld landschapsbeeld geeft de provincie de gemeente in overweging aanvullende voorwaarden te stellen met betrekking tot de situering van



paardrijbakken in relatie tot de voor Baflo en Rasquert benoemde karakteristieke waarden.

#### Reactie gemeente

De specifieke gebruiksregels zullen worden aangevuld. Ook wordt een definitie van paardrijbak in de begrippen opgenomen.

Met betrekking tot de situering van de paardrijbakken zal als aanvullende voorwaarde worden opgenomen dat de aanleg niet ten koste mag gaan van de karakteristieke waarden van het gebied.

#### Opmerking - ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting ontbreekt aandacht voor cultuurhistorisch waardevolle panden. Volgens de verbeelding zijn deze wel aanwezig. Een vertaling in de toelichting en regels is echter niet aangetroffen.

#### Reactie gemeente

In de verbeelding is een aantal cultuurhistorisch waardevolle wegen opgenomen. Wat betreft de cultuurhistorisch waardevolle panden is in de toelichting, met uitzondering van de wettelijk beschermde monumenten en de voormalige boerderijen, inderdaad geen aandacht besteed. De gemeente heeft gekozen voor een inventarisatie voor het hele gemeentelijke plangebied en zal daar binnenkort mee starten. Vanwege de noodzaak tot actualisatie van het bestemmingsplan Baflo-Rasquert is besloten hier niet op te wachten. De inventarisatie zal resulteren in een passende regeling voor de hele gemeente. In de toelichting wordt hiernaar verwezen.

#### Opmerking - wierde

Het bestemmingsplan bevat nog onvoldoende regels voor de bescherming van de wierde waar het gaat om het behoud van het reliëf (artikel 4.40 van de omgevingsverordening). Een dergelijke beschermende regeling is in elk geval op zijn plaats voor de waarden die vanaf de Van Inn- en Kniphuisenlaan zichtbaar zijn in de richting van Rasquert.

#### Reactie gemeente

Aangezien de wierde ook archeologische waarden heeft (Waarde - Archeologie 2) gelden voor dit gebied al veel beperkingen voor bodemingrepen en voor het bouwen. Daarnaast is het, gelet op het feit dat het een kleinschalig woongebied betreft en gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, onwaarschijnlijk dat er grootschalige werkzaamheden zullen plaatsvinden die het reliëf van de wierde zouden kunnen aantasten.

Niettemin zal de gemeente de begrenzing van het gebied waar het waardereliëf in het geding is, voor zover nodig aanpassen.

De beschermende regeling zal in overeenstemming worden gebracht met de beschermende regeling voor de wierde zoals deze in de eerder vastgestelde bestemmingsplannen Sauwerd en Ezinge is opgenomen.

**Opmerking - wierde**

De wierde van Rasquert heeft een visuele zone (artikel 4.36 van de omgevingsverordening). De provincie verzoekt in de toelichting een kaartje op te nemen waarop deze zone is aangeduid en om aan te geven wat de betekenis is van een dergelijke zone.

**Reactie gemeente**

Paragraaf 3.2 van de toelichting wordt in die zin aangevuld. Ook is in het bestemmingsplan een beschermde regeling voor deze zone rond de wierde opgenomen (Waarde - Wierde invloedszone).

**Opmerking - wierde**

Uit het plan blijkt niet wat de betekenis is van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - landschapstuin'.

**Reactie gemeente**

Deze aanduiding zal worden verwijderd, aangezien deze geen toegevoegde waarde heeft.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend, deze is in een 'zienswijzennota' opgenomen.