

Waterschap NOORDERZIJLVEST

Gemeente Winsum
Mevrouw M. Bakema
Postbus 10
9950 AA WINSUM

Gemeente Winsum	
groep. nr.	2767
class. nr.	- 1.31.212
14 DEC. 2012	
divisie	
sectie	RVO
project	

Bezoekadres
Stedumermaar 1
9735 AC Groningen
Postadres
Postbus 18
9700 AA Groningen
Telefoon: (050) 304 89 11
Fax: (050) 304 82 26
E-mail: info@noorderzijlvest.nl
Internet: www.noorderzijlvest.nl

Uw email van: 22 november 2012

Uw kenmerk: -

Groningen, 12 december 2012

Ons kenmerk: 12-6089

Behandeld door: E.W. (Edwin) Rittersma

Bijlage(n): -

Onderwerp: voorontwerp-bestemmingsplan
Baflo-Rasquert

Geachte mevrouw Bakema,

Hierbij ontvangt u onze reactie op het "Voorontwerp-bestemmingsplan Baflo-Rasquert" op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan. Het plan is conserverend van aard. Grote infrastructurele veranderingen zijn niet aan de orde. Wij kunnen instemmen met het genoemde in paragraaf 4.1 Water van de Toelichting, mits daaraan wordt toegevoegd de verwijzing 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.

In de Regels, Artikel 17.1 Bestemmingsomschrijving zien wij graag dat de bestemmingen voor Water worden uitgebreid met "recreatief medegebruik". Het Kanaal Baflo-Mensingeweer heeft namelijk naast de waterhuishoudkundige functie een vaarwegfunctie. Deze hoofdwatergang is bevaarbaar voor (kleine) pleziervaart. Daartoe zijn ook enkele voorzieningen aanwezig in het bijzonder in het haventje van Baflo.

In de Verbeelding zijn een paar onzorgvuldigheden geconstateerd m.b.t. de bestemming "water". Deze zijn inmiddels telefonisch op 12 december 2012 doorgegeven aan mevrouw Scheeper. Zij heeft toegezegd deze te laten aanpassen.

Waterschap NOORDERZIJLVEST

Als bovenstaande wordt verwerkt kunnen wij instemmen met dit plan.

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer E.W. Rittersma, telefoon 050-304 8337 of via advies@noorderzijlvest.nl.

Graag willen wij betrokken blijven bij de ontwikkelingen in dit plangebied.

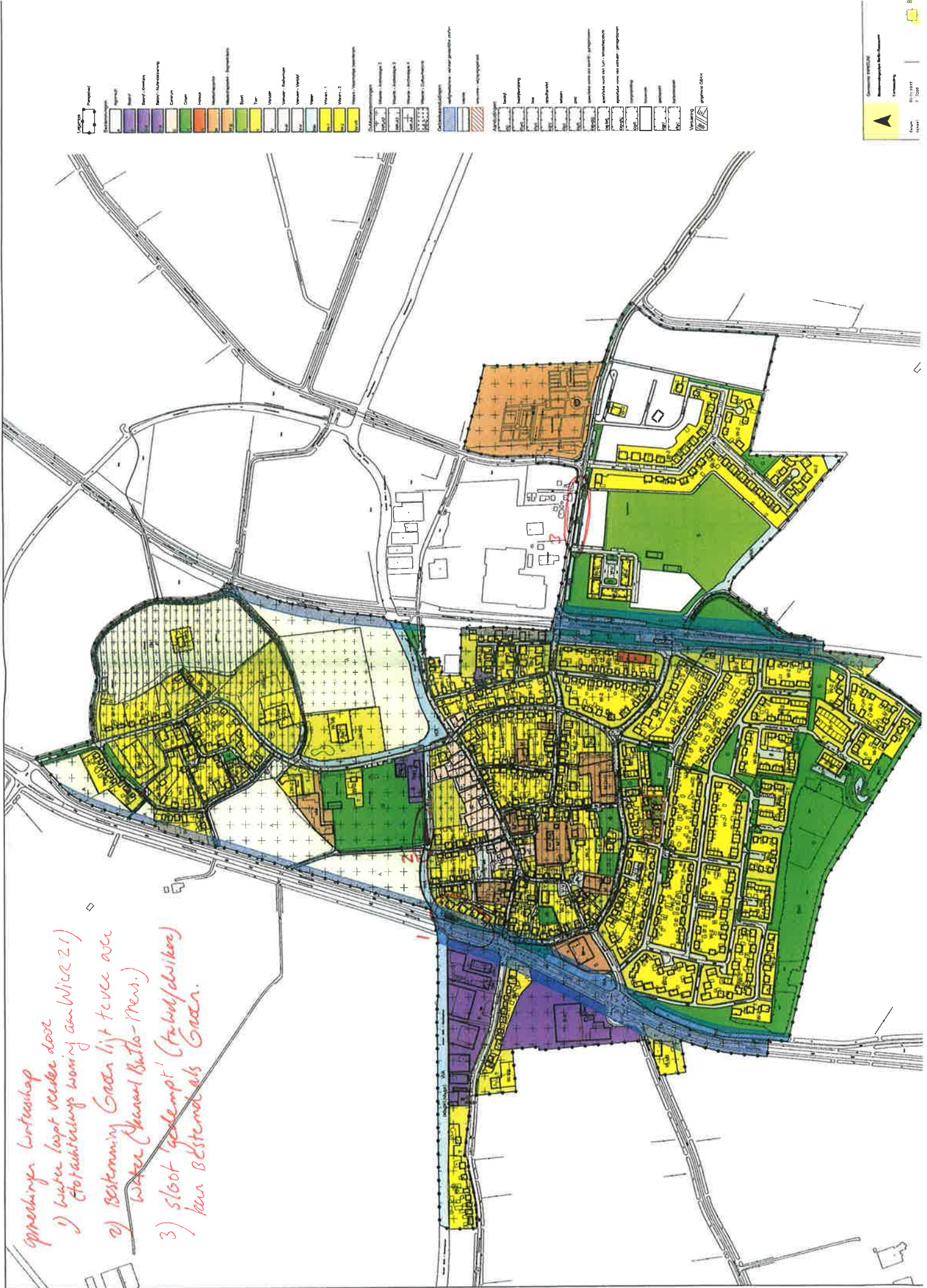
Wij gaan ervan uit u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line and a small flourish.

H.W. (Hans) Bergsma,
procesmanager Watersysteembeheer
namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest

- opdrachten: waterloop
- 1) water loopt verder door (opdracht van water 2.1)
 - 2) Bestemming Gaan ligt te ver over water (kanal Buito-Mers.)
 - 3) sloot 'gedempt' (trabou/dijk) kan bestemd als Gaan.



Profiel	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8	1:9	1:10	1:11	1:12	1:13	1:14	1:15	1:16	1:17	1:18	1:19	1:20	1:21	1:22	1:23	1:24	1:25	1:26	1:27	1:28	1:29	1:30	1:31	1:32	1:33	1:34	1:35	1:36	1:37	1:38	1:39	1:40	1:41	1:42	1:43	1:44	1:45	1:46	1:47	1:48	1:49	1:50	1:51	1:52	1:53	1:54	1:55	1:56	1:57	1:58	1:59	1:60	1:61	1:62	1:63	1:64	1:65	1:66	1:67	1:68	1:69	1:70	1:71	1:72	1:73	1:74	1:75	1:76	1:77	1:78	1:79	1:80	1:81	1:82	1:83	1:84	1:85	1:86	1:87	1:88	1:89	1:90	1:91	1:92	1:93	1:94	1:95	1:96	1:97	1:98	1:99	1:100
---------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------

Verklaring
 gemeentelijk gebied
 gemeentelijk gebied

Scale: 1:1000
 1:2000
 1:5000
 1:10000

North Arrow: Noorden

Page Info: 1 van 10
 11/11/2017
 1:20:00

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Winsum
Postbus 10
9950 AA WINSUM

Datum : 16 januari 2013
Briefnummer : 2013-01829
Zaaknummer : 432302
Behandeld door : Westendorp J.M.
Telefoonnummer : (050) 3164802
Antwoord op : uw verzoek van 22 november 2012
Bijlage : 1
Onderwerp : **vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan
"Baflo-Rasquet"**

Geacht college,

Op 22 november 2012 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan "Baflo-Rasquet" aan de ambtelijke dienst toegezonden voor een vooroverlegreactie ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de ontvangstbevestiging is aangegeven dat u uiterlijk 17 januari 2013 mijn reactie zult ontvangen.

Doel van het vooroverleg is om te voorkomen dat het plan het ruimtelijke beleid van de provincie doorkruist. De doorwerking van essentiële onderdelen van het ruimtelijk beleid is geborgd in hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening provincie Groningen (hierna: omgevingsverordening of POV).

Mijn vooroverlegreactie is als volgt.

Algemeen

In februari 2013 wordt de omgevingsverordening herzien. Ik stel het op prijs indien u – voor zover de planning van dit plan en de inwerkingtreding van de verordening parallel lopen – de essentie van die herziening in de plandoelstelling opneemt. In mijn reactie zal ik – waar dit relevant is voor dit plan – op de punten van herziening ingaan.

Externe veiligheid

De paragraaf over externe veiligheid voldoet aan de verwachtingen maar ik mis nog een conclusie ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico, waarin ook het advies van de brandweer (aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn meegenomen.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plan geeft mij aanleiding enkele opmerkingen te plaatsen met betrekking tot een aantal kwantitatieve en kwalitatieve aspecten.

1. Algemene wijzigingsbevoegdheid

Artikel 30, lid 1 geeft B&W de bevoegdheid om – indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden - de bestemmingen “Bedrijf”, “Horeca” en “Maatschappelijk” te wijzigen in de bestemmingen “Tuin”, “Wonen-1” of “Wonen-2”.

De bestemmingen Bedrijf, Horeca en Maatschappelijk komen in verschillende delen van het dorp Baflo en Rasquert voor.

De huidige formulering van de algemene (beperkt geclausuleerde) wijzigingsbevoegdheid geeft mij zorgen over de invullingsmogelijkheden van die locaties, zowel vanuit kwantitatief oogpunt (artikel 4.7 van de omgevingsverordening) als vanuit kwalitatief oogpunt (artikel 4.5 van de verordening). Uit de gemeentelijke ambtelijke reactie op mijn punt van zorg heb ik evenwel begrepen dat de wijzigingsbevoegdheid er op gericht is om functiewijziging toe te staan, waarbij bestaande bebouwing en bestaande bouwvlak uitgangspunt voor de ontwikkeling zijn (hergebruik). Daarbij is het helemaal niet de bedoeling om – via deze wijzigingsbevoegdheid - meer woningen dan het bestaande aantal toe te staan en ook niet om tot een geheel andere invulling van de locatie te komen.

Uw ambtelijke afdeling heeft aangegeven dat de wijzigingsregeling in het voorontwerp hierop zal worden aangepast/verduidelijkt.

Deze wijziging zal ook inhouden dat het plan geen bezwaren ontmoet vanuit oogpunt van artikel 4.7 van de verordening.

2. Gebied tussen Baflo en Rasquert

De algemene wijzigingsbevoegdheid raakt ook een aantal locaties die aan de grens liggen van het waardevolle open gebied tussen Baflo en Rasquert.

De kwaliteit van de kernkarakteristieken van de wierden kan door bebouwing in de nabijheid van de wierden worden aangetast. De wierdedorpen liggen doorgaans van oudsher als eilandjes in het open agrarisch gebied. De vaak abrupte scheiding heeft een zeer karakteristiek silhouet tot gevolg. De randbebouwing vormt veelal tevens de rand van het dorp en een zeer karakteristieke factor in het dorpsilhouet. Hoewel de bebouwing in Rasquert uitsluitend is gesitueerd op de westelijke helft van de wierde en de andere helft is afgegraven is er toch sprake van een waardevolle ruimtelijke structuur en van hoge visuele kwaliteit. Baflo en Rasquert zijn in de huidige situatie nog duidelijk herkenbaar als afzonderlijke wierdedorpen. Door bebouwing (of beplanting) in de nabijheid van de wierden kan de (oorspronkelijk) abrupte overgang van de wierdedorpen met het landschap en het scherpe silhouet vervagen. Bij eventuele veranderingen in het tussengebied tussen Baflo en Rasquert dient hiermee rekening te worden gehouden, opdat de ontwikkelingen geen afbreuk gaan doen aan de openheid van het tussengebied en aan de beleving van de wierden.

3. Paardrijbakken

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning - in stedelijk gebied - af te wijken van de gebruiksregels, om binnen de onderscheiden woonbestemmingen hobbymatige paardrijbakken aan te leggen.

Het hobbymatig houden van dieren kan als een onderdeel van de woonfunctie worden gezien. Vanwege de afstand van 30 meter die moet worden aangehouden tot woningen van derden, zijn de feitelijke mogelijkheden voor paardenbakken binnen Baflo en Rasquert beperkt. Ik heb met tevredenheid geconstateerd dat u daarnaast ook enkel voorwaarden heeft opgenomen in relatie tot het kunnen toepassen van de afwijkingsbevoegdheid. Het gaat daarbij o.a. om de omvang van

de paardrijbak, het gebruiken van een open omheining en een verbod op het plaatsen van lichtmasten. Omdat hobbymatige paardenhouderijen in de praktijk nog wel eens leiden tot een verrommeld landschapsbeeld raad ik u vanuit kwalitatief oogpunt (artikel 4.5 van de omgevingsverordening) aan te overwegen of er nog aanvullende voorwaarden moeten worden gesteld m.b.t. de situering van de paardrijbakken in relatie tot de voor Baflo en Rasquert benoemde karakteristieke waarden. Om af te kunnen wijken van de gebruiksregels dient u de realisering van paardrijbakken bovendien eerst te formuleren als strijdig gebruik. Ook verdient het aanbeveling een definitie van paardrijbak op te nemen.

4.. Bescherming cultuurhistorische waarden/karakteristieke panden

De plantoelichting (p. 29) bevat een inventarisatie van een aantal cultuurhistorische waarden (radiale wegenstructuur en beplanting wierde Rasquert) die in het plangebied zijn onderzocht.

Dit onderzoek naar cultuurhistorische waarden in het gebied vloeit voort uit het per 1 januari 2012 gewijzigd rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg. Op grond daarvan wordt in het bestemmingsplan aangegeven welke waarden tot cultuurhistorisch erfgoed worden gerekend en hoe deze waarden passend in het bestemmingsplan worden beschermd.

In de plantoelichting mis ik aandacht voor cultuurhistorisch waardevolle panden. Volgens de verbeelding en de daarbij behorende aanduidingen zijn deze panden echter wel in Baflo en Rasquert aanwezig. Een vertaling in de plantoelichting en planregels heb ik echter niet aangetroffen.

Bescherming wierde

1. Reliëf

Het bestemmingsplan bevat nog onvoldoende regels voor de bescherming van de wierde waar het gaat om het behoud van het reliëf op plaatsen waar dit reliëf nog (zichtbaar) aanwezig en te ervaren is. Artikel 4.40 van de POV stelt dat het bestemmingsplan regels moet bevatten om het reliëf te beschermen en dat deze regels in elk geval een verbod op het diepploegen, egaliseren en afschuiven van gronden inhoudt. Dit kan zich binnen elke bestemming voordoen. U dient na te gaan waar de waarde reliëf in het geding is. Naar mijn mening is een dergelijke beschermende regeling in ieder geval op zijn plaats voor de waarden die vanaf de Van Inn- en Kniphuisenlaan zichtbaar zijn als je in de richting van Rasquert (woonbestemming-voormalige boerderij, met aanduiding karakteristiek) kijkt.

2. Visuele zone rond wierde van Rasquert

De wierde van Rasquert heeft een visuele zone (artikel 4.36 omgevingsverordening). Deze zone staat niet gelijk aan de waarde Wierde waarvoor een aanduiding in het plan is opgenomen. Een kaartje waarop deze zone is aangegeven, is bijgevoegd.

U wordt verzocht deze zone in de plantoelichting zichtbaar te maken en aan te geven wat de betekenis van een dergelijke zone is.

De zone ligt onder meer over de bestemming 'agraris'. Binnen die bestemming zijn slechts zeer beperkt bouwwerken toegestaan en binnen de bestemming zijn ook geen houtteelt, boomteelt en/of fruitteelt en boomgaarden begrepen, zodat de planregeling de zichtbaarheid van de wierde niet aantast en bij mij niet op bezwaren stuit.

Aanduiding 'specifieke vorm van tuin'- landschapstuin

Enkele plaatsen in het plangebied zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-landschapstuin'. De betekenis hiervan heb ik niet kunnen aantreffen binnen de bestemming Tuin (waarop die aanduiding volgens de verbeelding rust) en ook niet binnen de woonbestemming Wonen-voormalige boerderijen (waarin die aanduiding is genoemd).

Planregels

Definities.

Ik mis in het plan een definitie van "agrarisch" en zoals gezegd, van 'paardrijbak'.

Oosterhuisen, oostkant Baflo

(tekst uit de toelichting p. 15):

Op dit moment is een deel van de kavels in dit woongebied bebouwd. Met het onderhavige bestemmingsplan zijn (worden) de bouwregels enigszins verruimd. Daarmee is een betere afstemming op de actuele marktvraag mogelijk. In de toelichting van bestemmingsplan zal worden uiteengezet welke consequenties dit heeft gehad voor het onderhavige bestemmingsplan.

De locatie Oosterhuisen is in het plan p.m. gehouden. Uit een ambtelijke reactie hierop heb ik begrepen dat dit is omdat er nog onderhandelingen gaande zijn met betrekking tot een meer marktconforme invulling van het gebied. De onderhandelingen hebben betrekking op een mogelijke wijziging naar geschakelde woningen in het hart van het plan en een mogelijke wijziging van woningen naar een alternatieve functie aan de westelijke rand van het plan. Eventuele wijzigingen van de bestaande planregels leiden zullen – volgens uw ambtelijke afdeling - niet leiden tot een wezenlijke afwijking van het stedenbouwkundig concept noch van het woningbouwprogramma.

Hoogachtend,

R. Lander

Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving



- Referentielagen
- Thema's 'Landschap'
- Aardkundig waardevolle gebieden
- Wierden
 - Wierden
 - Visuele invloedssfeer Wierden
- Openheid
- Verkaveling
- Essen
- Houtsingels
- Dijken
- Bepanting
- Windmolens
- Nationaal landschap
- Thema's 'Beleidskader'

