

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

Datum : 21 januari 2013 verzonden:
Briefnummer : 2013-01675
Zaaknummer : 427608
Behandeld door : Westendorp J.M.
Telefoonnummer : (050) 3164802
Antwoord op : uw mail van 29 oktober 2012
Bijlage :
Onderwerp : **vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan "Den Andel"**

Geachte college,

Op 29 oktober 2012 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan "Den Andel" aan de ambtelijke dienst toegezonden voor een vooroverlegreactie ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uw ambtelijke afdeling is er mee akkoord gegaan dat ik uiterlijk in de week van 21 januari 2013 op het plan reageer.

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).

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.

Energie

Er is in het plan geen aandacht besteed aan energiebesparende maatregelen voor duurzaam bouwen (artikel 4.5. POV)

Woningbouw

Het plan bevat een aantal mogelijkheden om woningbouw te ontwikkelen

- Algemene wijzigingsbevoegdheid, artikel 26 lid 1
- Specifieke wijzigingsbevoegdheden, artikel 26, lid 2 en lid 3
- Nieuwbouwlocaties bij recht, artikel 16/Wonen-2

Artikel 4.7 van de huidige omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het toevoegen van zelfstandige woningen mits deze toevoeging - in samenhang met de woningbouwcapaciteit in andere bestemmingsplannen - past in de regionaal verband gemaakte afspraken over nieuwbouwruiimte.

Onlangs zijn in de regio Groningen-Assen (regionale) woningbouwafspraken gemaakt. Door de regio zijn nieuwe planningslijsten voor woningbouw vastgesteld, voor een periode van 19 jaar.

U dient het plan nog te verantwoorden vanuit een specificatie van deze planningslijst voor een periode van 10 jaar (de planperiode).

Vanuit die specificatie moet blijken dat er binnen de planperiode (kwantitatief of kwalitatief) behoefte is aan de bouw van woningen waarin het plan voorziet.

Het moeten aantonen van de woningbehoefte vloeit ook voort uit de verplichtingen die gelden op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Het vereiste om de woningbehoefte te onderzoeken, geldt verder ook op grond van artikel 4.20 van de verordening (bevoegdheid Gedeputeerde Staten (GS) tot wijziging van de begrenzing van het buitengebied ten behoeve van een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling) in combinatie met artikel 4.6., lid 2 van de verordening (duurzaam ruimtegebruik/intensivering en herstructurering). Zo'n aanvraag tot grenswijziging van het provinciaal begrensde buitengebied zou nodig zijn indien u de locatie 'sportveld' voor woningbouw zou willen ontwikkelen.

De door u bij de betreffende wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarde "dat de te bouwen woningen in overeenstemming moeten zijn met het op het moment van wijziging vigerende gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid" behoort volgens een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) niet tot de mogelijkheden. De behoefte moet volgens de Afdeling al bij het moederplan worden aangetoond. Ik verwijs u naar de uitspraak van de ABRvS d.d. 4 april 2012 inzake het bestemmingsplan "Onstwedde, Alteveer en Mussel" van de gemeente Stadskanaal (201005764/1/R4).

Op de wijzigingsbevoegdheid m.b.t. de sportlocatie kom ik zo meteen in kwalitatieve zin nog terug.

Ruimtelijke kwaliteit

Den Andel is een dijkendorp met een klassieke lintstructuur en met een overwegend kleinschalige traditionele bebouwing. De lintstructuur van de Oude Dijk en de Streekweg zijn nog duidelijk herkenbaar in het landschap. Het aan de oostzijde van het dorp in de jaren 60 ontstane wijkje doet daar niet aan af.

Vanuit het oogpunt van artikel 4.5 van de verordening (ruimtelijke kwaliteit) in relatie tot de karakterisering van Den Andel, merk ik het volgende op.

1. Algemene wijzigingsbevoegdheid

Artikel 26.1 geeft uw college de bevoegdheid om – indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden - de bestemmingen "Bedrijf" en "Maatschappelijk" te wijzigen in de bestemmingen "Tuin", "Wonen-1" of "Wonen-2".

De huidige - ruime - formulering van deze algemene wijzigingsbevoegdheid brengt het gevaar met zich mee dat een aantal door u omarmde uitgangspunten ter behoud van de ruimtelijke kwaliteit van Den Andel (dit zijn 1. Vesterking van de

structuur van het dorp en de beeldkwaliteit, 2. Het intact houden van het dorpskarakter met lintbebouwing en 3. De relatie van de bebouwing met het open landschap) onder druk kan komen te staan. Dit gevaar doet zich met name voor in de lintbebouwing van de Oude Dijk en in de lintbebouwing in het noordelijk deel van de Streekweg, waar nu nog een halfgesloten, transparante bebouwingsstructuur aanwezig is. Binnen deze structuur is op een aantal plekken het zicht naar het open landschap nog goed te ervaren. Ook zijn hier in het kader van de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kansen om de structuur te versterken.

Uit de reactie van uw r.o. ambtenaren 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. Dit geldt ook voor de locatie die is gelegen in het verlengde van de Oosterweg, waar de bestemming Maatschappelijk kan worden gewijzigd naar een woon- en/of tuinbestemming¹. Zou zo'n wens tot een geheel andere invulling zich wel voordoen, dan zou – aldus uw ambtelijke afdeling - worden gekozen voor een planherziening. Uw r.o. ambtenaren hebben aangegeven dat de wijzigingsregeling in het voorontwerp hierop zal worden aangepast/verduidelijkt.

2. Specifieke wijzigingsbevoegdheid – locatie sportveld (5 woningen)

Artikel 26.2, lid 2 maakt via een wijzigingsbevoegdheid een nieuwe woningbouwlocatie (5 woningen) op de 'locatie sportveld' mogelijk.

De ontwikkeling van de 'sportlocatie' past niet binnen de historisch gegroeide dorpsstructuur (dijkendorp met een klassieke lintstructuur). De ontwikkeling vertroebelt de leesbaarheid van de haaks op elkaar staande bebouwingslinten en doet afbreuk aan de kwaliteit hiervan.

Voor de ontwikkeling van de locatie 'sportveld' zou het- zoals al opgemerkt - ook noodzakelijk zijn dat GS de begrenzing van het buitengebied aanpassen. Ik wijs u er op dat GS een dergelijke ontwikkeling dan moeten zien als een 'aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling' en dat de behoefte aan deze woningbouw dan zal moeten worden aangetoond. Ik zie om kwalitatieve redenen geen argumenten om positief hierover naar GS toe te adviseren.

3. Specifieke wijzigingsbevoegdheid – locatie Streekweg (1 woning)

Artikel 26, lid 3 maakt het via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk dat een nieuwe woning in het lint van de Streekweg wordt gebouwd. Deze ontwikkeling stuit bij mij niet op bezwaren, omdat ik van mening ben dat deze ontwikkeling geen afbreuk doet aan het uitgangspunt om belangrijke doorzichten naar het open landschap te behouden. Er is weliswaar sprake van een doorzicht, maar niet van een belangrijk doorzicht die op veel punten kan worden beleefd. De ruimtelijke structuur blijft ook intact.

Wel is het vanuit kwalitatief oogpunt gewenst om de woning qua uitstraling te laten aansluiten bij het naastgelegen rijtje van vrijstaande kleine woningen (1 bouwlaag met kap, Wonen-1). Verder adviseer ik u de volgende aanvullende voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid op te nemen:

¹ Het bestaande bouwblok is hier overigens te ruim ingetekend en zal – volgens uw ambtelijke afdeling - worden aangepast conform de bestaande situatie en in de lijn van de bouwblokken in de betreffende ruimtelijke structuur

- mits de invulling de cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden (in het bijzonder de lintbebouwingstructuur) respecteert en/of versterkt

4. Nieuwbouwlocaties bij recht

De locaties waarop bij recht nog een woning kan worden gebouwd zijn aangeduid met 'specifieke vorm van wonen – nieuwbouwlocatie'. Voor deze locaties wordt de bestemming "Wonen-2" gehanteerd. Deze locaties liggen binnen het deelgebied dat zich kenmerkt door de niet-planmatige uitbreidingen langs de voormalige uitvalswegen (vrijstaande woningen van 1 bouwlaag met kap). Voor de bestaande woningen in dit gebied is de woonbestemming "Wonen-1" gebruikt. Het ligt voor de hand om in het belang van de ruimtelijke structuur ook voor de nieuwbouwlocaties de bestemming "Wonen-1" te gebruiken. Ik adviseer u daarbij dezelfde aanvullende voorwaarde te stellen als hierboven vermeld onder "specifieke wijzigingsbevoegdheid – Streekweg".

5. Paardrijbakken

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning – in stedelijk gebied - af te wijken van de gebruiksregels, om binnen de bestemming 'agrarisch bedrijf' en 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 Den Andel 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 Den Andel benoemde karakteristieke waarden (doorzichten in lintstructuur e.d.) Om af te kunnen wijken van de gebruiksregels dient u de realisering van de paardrijbakken bovendien eerst te formuleren als strijdig gebruik. Ook verdient het aanbeveling een definitie van paardrijbak op te nemen.

Bescherming karakteristieke waterloop (Andelstermaar)

Op grond van artikel 4.43 van de omgevingsverordening dient het bestemmingsplan te voorzien in een regeling ter bescherming van het beloop en het profiel van een karakteristieke waterloop. De Andelstermaar betreft zo'n karakteristieke waterloop (landschapswaardenkaart 6a bij omgevingsverordening). De bestemming tot 'water' is in dit verband niet voldoende. Ik verwijs u naar de goede regeling die u voor de bestemming Water-karakteristieke waterloop heeft getroffen in het bestemmingsplan voor Ezinge (en inmiddels ook voor Adorp).

Planregels

Definities

Ik mis een definitie van 'agrarisch', 'agrarisch bedrijf' en van 'intensieve veehouderij' en zoals gezegd, van paardrijbak.

Bestemming “Agrarisch bedrijf”(artikel 4)

De voor agrarisch bedrijf aangewezen gronden zijn op grond van artikel 4.1 bestemd voor agrarische bedrijven met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

De regeling is te ruim, aangezien intensieve veehouderij niet in de planregeling is uitgesloten, in combinatie met het feit dat definities van agrarisch bedrijf en intensieve veehouderij missen.

In artikel 4.2.3. sub b is opgenomen dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 meter bedraagt.

U dient hierbij een uitzondering te maken voor reclamemasten. Artikel 4.14 van de omgevingsverordening stelt namelijk dat een bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid tot het oprichten van reclamemasten hoger dan zes meter.

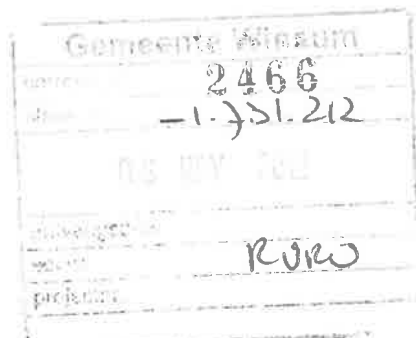
Hoogachtend,

R. Lander

Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving

Waterschap NOORDERZIJLVEST

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



Gemeente Winsum
Mevrouw M. Bakema
Postbus 10
9950 AA WINSUM



Uw email van: 29 oktober 2012
Uw kenmerk: -

Groningen, 6 november 2012
Ons kenmerk: 12-5676
Behandeld door: E.W. (Edwin) Rittersma
Bijlage(n): -

Onderwerp: reactie op voorontwerp-
bestemmingsplan Den Andel

Geachte mevrouw Bakema,

Hierbij ontvangt u onze reactie op het "Voorontwerpbestemmingsplan Den Andel" op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan. Het plan heeft vooral een actualiserend juridisch-planologisch kader. Grote infrastructurele veranderingen zijn niet aan de orde. Wij kunnen grotendeels instemmen met het genoemde in paragraaf 4.1 Water en artikel 14 Water in de Regels.

Graag zien wij opgenomen in paragraaf 4.1 een 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.

Ook zien wij graag dat de bestemmingsomschrijving 14.1 in de Regels wordt uitgebreid met de bestemming "recreatief medegebruik". Dat geldt voor het Andelstermaar. Deze hoofdwatergang is bevaarbaar voor (kleine) pleziervaart. Daartoe zijn ook enkele voorzieningen aanwezig in het haventje.

Gelet op het voorgaande is, wat het waterschap betreft, de bestemming "water" voor het stukje bermsloot ten zuiden van de Adrianiweg niet noodzakelijk.

Als bovenstaande wordt verwerkt, gaan akkoord met dit plan.


Waterschap NOORDERZIJLVEST

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer E.W. Rittersma, telefoon 050-304 8911 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,



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