

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Winsum

Postbus 10
9950 AA WINSUM

Datum : 12 februari 2013
Briefnummer : 2013-05444
Zaaknummer : 439564
Behandeld door : Westendorp J.M.
Telefoonnummer : (050) 3164802
Antwoord op : uw e-mailbericht van 11 januari 2013 (19 december 2012)
Bijlage : 1
Onderwerp : **vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan
"Feerwerd "**

Geacht college,

Op 11 januari 2013 heeft u het voorontwerpbestemmingsplan "Feerwerd" 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 7 maart 2013 mijn reactie zult ontvangen.¹

Doel van het vooroverleg is om te voorkomen dat het plan het ruimtelijk 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)
De regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en omtrent de daarbij behorende toelichting/ruimtelijke onderbouwning dienen bij de vaststelling van het bestemmingsplan in acht te worden genomen, tenzij daarvan ontheffing is verleend.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft mij aanleiding tot de volgende reactie.

Algemeen

Dit voorontwerp is beoordeeld aan de hand van de geldende verordening. Ik wijs u er op dat thans een herziening van de verordening in voorbereiding is die op grond van artikel 4.1 van de Wro gevolgen heeft voor de inhoud van bestemmingsplannen. De verwachting is dat deze op 20 maart door Provinciale Staten wordt vastgesteld en naar verwachting in mei of juni 2013 in werking treedt.

Nieuwbouwruijnte, artikel 4.7 van de omgevingsverordening

In artikel 4.7 van de omgevingsverordening is geregeld 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 in regionaal verband gemaakte afspraken over de nieuwbouwruijnte of, bij het

¹ Feitelijk heeft u het plan al ingediend op 19 december 2012 en op grond daarvan zou de ambtelijke dienst voor 13 februari 2013 moeten reageren. Het provinciaal registratiesysteem heeft uw melding echter niet goed verwerkt.

ontbreken van dergelijke afspraken, in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruiimte.

Het bestemmingsplan "Feerwerd" is conserverend van aard, maar bevat wel mogelijkheden om enige woningen te ontwikkelen:

- Via de algemene wijzigingsbevoegdheid, artikel 26 van het bestemmingsplan
- Via de specifieke wijzigingsbevoegdheden, wijzigingsgebied 1 tot en met wijzigingsgebied 4, artikel 26.1 tot en met 26.4 van het bestemmingsplan:
 - *Wijzigingsgebied 1*: 1 woning aansluitend op het lint aan de Torensmaaweg (stedelijk gebied)
 - *Wijzigingsgebied 2*: maximaal 2 (nieuwe of juist minder?) woningen aan de Meedenerweg 3/Dataheerd (buitengebied)
 - *Wijzigingsgebied 3*: 1 woning op de bedrijfslocatie aan de Valgeweg (stedelijk gebied)
 - *Wijzigingsgebied 4*: 1 woning aansluitend op het lint aan de Onnesweg (buitengebied)
- Via de onder de bestemming "Cultuur & Ontspanning" opgenomen afwijkende gebruiksregeling, artikel 5 van het bestemmingsplan: een woonfunctie voor de molen

De algemene wijzigingsbevoegdheid in artikel 26 van het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om – indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden – de bestemmingen "Bedrijf", "Detailhandel" en "Maatschappelijk" te wijzigen in de bestemmingen "Tuinen", "Wonen 1" of "Wonen 2". Hieraan zijn onder meer de volgende voorwaarden gekoppeld:

- de woningen moeten op een adequate wijze zijn ontsloten
- de te bouwen woningen moeten in overeenstemming zijn met het op moment van wijziging vigerende gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid

De formulering van de wijzigingsbevoegdheid is zodanig ruim dat het bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe zelfstandige woningen en in een geheel andere invulling van de locatie.

Deze vooroverlegopmerking betrof ook de recent door u voor vooroverleg ingezonden voorontwerpbestemmingsplannen "Den Andel" en "Baflo Rasquert". In dat verband is door uw ambtelijke afdeling aangegeven dat de wijzigingsbevoegdheid er uitsluitend op gericht is om functiewijziging toe te staan, waarbij bestaande bebouwing en bestaand bouwblok uitgangspunt voor ontwikkeling is (hergebruik). Daarbij is het 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. De in de plannen "Den Andel" en "Baflo Rasquert" opgenomen regelingen zouden hierop worden aangepast/verduidelijkt.

Indien dit voornemen tot aanpassing ook geldt voor de in het plan Feerwerd opgenomen regeling, dan ontmoet dit plan op dit punt geen bezwaren vanuit oogpunt van artikel 4.7 van de omgevingsverordening.

Indien het plan via de wijzigingsbevoegdheid wel voorziet in extra woningen (dit is volgens mij wel het geval bij de omzetting van de maatschappelijke en de bedrijfsfunctie in de functie wonen, aangezien deze woonfuncties momenteel geen onderdeel uitmaken van de betreffende bestemmingen), dan gelden de hiernavolgende opmerkingen over de specificatie vanuit de planningslijst en over het aantonen van de woningbehoefte.

De via de specifieke wijzigingsbevoegdheden (wijzigingsgebied 1 tot en met 4) geregelde uitbreidingsmogelijkheden behoeven van uw kant een nadere onderbouwing:

- U dient het plan te verantwoorden vanuit een specificatie van de planningslijst die in het kader van regionale woningbouwafspraken in de Regio Groningen-Assen is opgesteld en wel 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 de 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

Voor de woningbouwmogelijkheden in het provinciaal begrensde buitengebied (wijzigingsgebied 4) is een wijziging van de begrenzing van het buitengebied noodzakelijk (artikel 4.20 omgevingsverordening). Op grond hiervan geldt ook een vereiste tot onderzoek naar de woningbehoefte. Tevens moet er sprake zijn van een ruimtelijke aanvaardbare ontwikkeling.

De door u bij de betreffende wijzigingsbevoegdheden 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 ABRvS al bij het moederplan worden aangetoond. Zie uitspraak ABRvS d.d. 4 april 2012, nummer 201005764/1/R4, inzake een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. woningbouw in het bestemmingsplan “Onstwedde, Alteveer en Mussel”
De essentie van de uitspraak is dat er aanknopingspunten dienen te zijn om aan te nemen dat deze behoefte zich binnen de planperiode zal kunnen voordoen. Bij het ontbreken van een dergelijke motivering is de wijzigingsbevoegdheid in strijd met artikel 3.1, tweede lid (Wro).

Ruimtelijke kwaliteit, artikel 4.5 van de omgevingsverordening

Wijzigingsgebied 1, Torensmaweg, oostelijke dorpsrand

Wijzigingsgebied 1 ligt aan de oostelijke rand van het wierdendorp Feerwerd. In zijn algemeenheid heeft Feerwerd een nog oorspronkelijk en gaaf karakter en eenheid in opbouw en schaal. Eén van de sterke elementen van het bestaande dorpskarakter is de heldere begrenzing en de kwaliteit van de randen. Feerwerd heeft een langgerekte structuur (in noord-zuid richting) met een dicht bebouwingsbeeld op het noordelijk deel van de wierde. Aan de oostzijde van het dorp is het bebouwingsbeeld meer wisselend, met lintbebouwing aan de Oosterweg en Torensmaweg. De huidige oostelijke dorpsrand wordt ‘afgerond’ door het laatste woonperceel aan de Torensmaweg. Het karakter en de schaal van de lintbebouwing passen bij de dorpsstructuur. De begrenzing van het dorp sluit bovendien logisch aan bij de onderliggende landschapsstructuur (fig. 1). Verdere uitbreiding van de lintbebouwing aan de Torensmaweg in oostelijke richting zal een zekere afbreuk doen aan de evenwichtige dorpsstructuur.



Fig. 1. wijzigingsgebied 1, huidige oostelijke dorpsrand Torensmaweg

Gelet hierop en gelet op de beperkte bouw mogelijkheden (aan de oostzijde van de laatste woning is al bebouwing aanwezig, zie fig. 2) zou ik u willen afraden om voor deze uitbreidingsmogelijkheid te kiezen.

Kiest u hier wel voor, dan verzoek ik u

* als aanvullende voorwaarde voor het wijzigingsgebied op te nemen: “mits de invulling de cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden respecteert en/of versterkt.”

* de bestemming “wonen-1” te gebruiken in plaats van “wonen-2”

* te letten op een zorgvuldige landschappelijke inpassing



Fig. 2 Oostelijke dorpsrand, Torensmaweg

Wijzigingsgebied 2, locatie Meedenerweg 3 (Dataheerd)

Wijzigingsgebied 2 is met de bestemming “Wonen-Voormalige boerderijen” in het plan opgenomen. Op grond van die bestemming mag het aantal woningen per bouwperceel niet meer dan het bestaande aantal bedragen.

Voor zover ik weet zijn hier in het verleden 5 woonappartementen gerealiseerd. In een later stadium is door mij in negatieve zin geadviseerd over een plan tot uitbreiding van de woonfunctie op dat perceel (er lag een plan voor het realiseren van woonstudio’s in de schuur/het bijgebouw). Op de locatie rust nu een wijzigingsbevoegdheid (Wro-zone – wijzigingsgebied 2). Op grond van die wijzigingsbevoegdheid zijn per voormalig bedrijf maximaal twee woningen toegestaan. Het is mij onduidelijk hoe deze wijzigingsbevoegdheid zich verhoudt tot de bestaande situatie.

Wijzigingsgebied 3, bedrijf Valgeweg

Dit gebied betreft een bedrijfslocatie aan de Valgeweg tegenover de kerk op het midden van de wierde (fig.3). Hier overheerst het authentieke karakter van het

wierdendorp met kleinschalige woonbebouwing en compacte situering.

Ik adviseer u

* in de regels als voorwaarde te formuleren dat er aangesloten wordt bij de vorm en karakteristiek van de bestaande naastgelegen bebouwing.

* als aanvullende voorwaarde te stellen dat de invulling de cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden respecteert en/of versterkt.

* bij nieuwbouw een bovengemiddeld welstandsniveau toe te passen vanwege de bijzondere ligging (centraal in de dorpskern, tegenover de kerk). Daarbij adviseer ik u het behoud of versterking van de kenmerken van het authentieke dorpskarakter (zoals omschreven in de toelichting van het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan) als richtlijnen te laten gelden voor de nieuwe bebouwing

* de woonbestemming "Wonen-1" te gebruiken in plaats van "Wonen-2".



Fig.3. Wijzigingsgebied 3, bedrijfslocatie aan de Valgeweg

Wijzigingsgebied 4, Onnesweg

De Onnesweg is één van de ossengangen (weg langs de voet van de wierde) aan de zuidzijde van het dorp. Aan de Onnesweg ligt een streekje woningen.

Wijzigingsgebied 4 maakt onderdeel uit van dit streekje woningen en betreft daarin het (enige) onbebouwde perceel. Het bebouwingsbeeld bestaat uit vrijstaande woningen en boerderijen. Het perceel ligt tussen de twee laatste percelen aan de Onnesweg. Hoewel de bebouwing ten zuiden van het kanaal veel minder compact is en meer op openheid is gericht dan de compacte eigenlijke dorpskom, vind ik de toevoeging van één woning hier – onder voorwaarden – inpasbaar binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Ik adviseer u wel

* als voorwaarde voor het wijzigingsgebied op te nemen:.... "mits de invulling de cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden respecteert en/of versterkt."

* te letten op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing (locatie dorpsrand)

* de (voor dit gebied gebruikelijke) woonbestemming "Wonen-1" te gebruiken in plaats van de woonbestemming "Wonen-2"

Wonen-2 gebied hoek Torensmaweg/ Onnesweg

Voor de bestaande woningen rondom dit gebied is de woonbestemming "Wonen-1" gebruikt. Het ligt voor de hand om ook voor de woningen gelegen rondom de kruising (Torensmaweg/ Onnesweg) de bestemming "Wonen-1" te gebruiken (in plaats van "Wonen-2").

Planregeling voor de bestemming Wonen-Voormalige boerderijen, artikel 4.27 van de omgevingsverordening

De bestemming Wonen-VB (artikel 17 bestemmingsplan) rust op een divers aantal locaties in het plangebied. Daarbij gaat het om enkele locaties in het stedelijke gebied en om enkele locaties in het provinciaal begrensde buitengebied. De door u geformuleerde planregeling is te ruim waar het gaat om de locaties in het

buitengebied. Ik verzoek u de regeling in overeenstemming te brengen met de instructies in artikel 4.27 van de omgevingsverordening. .

Bescherming wierde, artikelen 4.36 en 4.40 van de omgevingsverordening

De gebiedsaanduiding van de wierde komt niet overeen met de begrenzing van de wierde zoals aangegeven op de landschapswaardenkaart in de omgevingsverordening. De aanduiding hoort te lopen tot en met de omsluitende wegen, de zogenaamde ossengangen, die gebruikt werden om het vee van de boerderijen op de wierde naar de weilanden te brengen. Ik verwijs u hiervoor naar de provinciale website www.provinciegroningen.nl, naar de onder Loker te vinden Landschapskaart.

Artikel 4.40 van de omgevingsverordening 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 moet inhouden. Op plaatsen waar het reliëf nog zichtbaar aanwezig en te ervaren is, moeten dienovereenkomstige regels te worden gesteld. Het is mij onduidelijk in hoeverre u het plangebied op deze waarden en het belang van een beschermende regeling heeft onderzocht. Ik verzoek u dit in het plan te verantwoorden.

Ik verzoek u verder de visuele zone (artikel 4.36 omgevingsverordening) van de wierde van Feerwerd zichtbaar te maken en aan te geven wat de betekenis van een dergelijke zone (bescherming zicht op wierde) is en hoe u daarmee in dit bestemmingsplan bent omgegaan. U kunt daarbij verwijzen naar de in de bestemming Agrarisch opgenomen planregeling, die het realiseren van houtteelt, boomteelt en/of fruitteelt uitsluit en die tevens niet voorziet in de mogelijkheid om gebouwen op te richten. Op grond van de verordening dient overigens toegevoegd te worden dat ook de aanleg van bos en boomgaarden niet in de bestemming zijn begrepen.

De visuele zone van de wierde Feerwerd is eveneens te vinden op de provinciale website (Loker/landschapskaart)

Bodem:

In het concept bestemmingsplan is het volgende onder het kopje bodem opgenomen

“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 al 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.”

Toevoegen: Om een bouwvergunning te verkrijgen is in vele gevallen een bodemonderzoek noodzakelijk conform NEN 5725 en NEN 5740.

Hoogachtend,

R. Lander
Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving