

Bestemmingsplan Doodstil en Zandweer



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

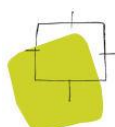
Bestemmingsplan Doodstil en Zandeweer

O N T W E R P

Inhoud

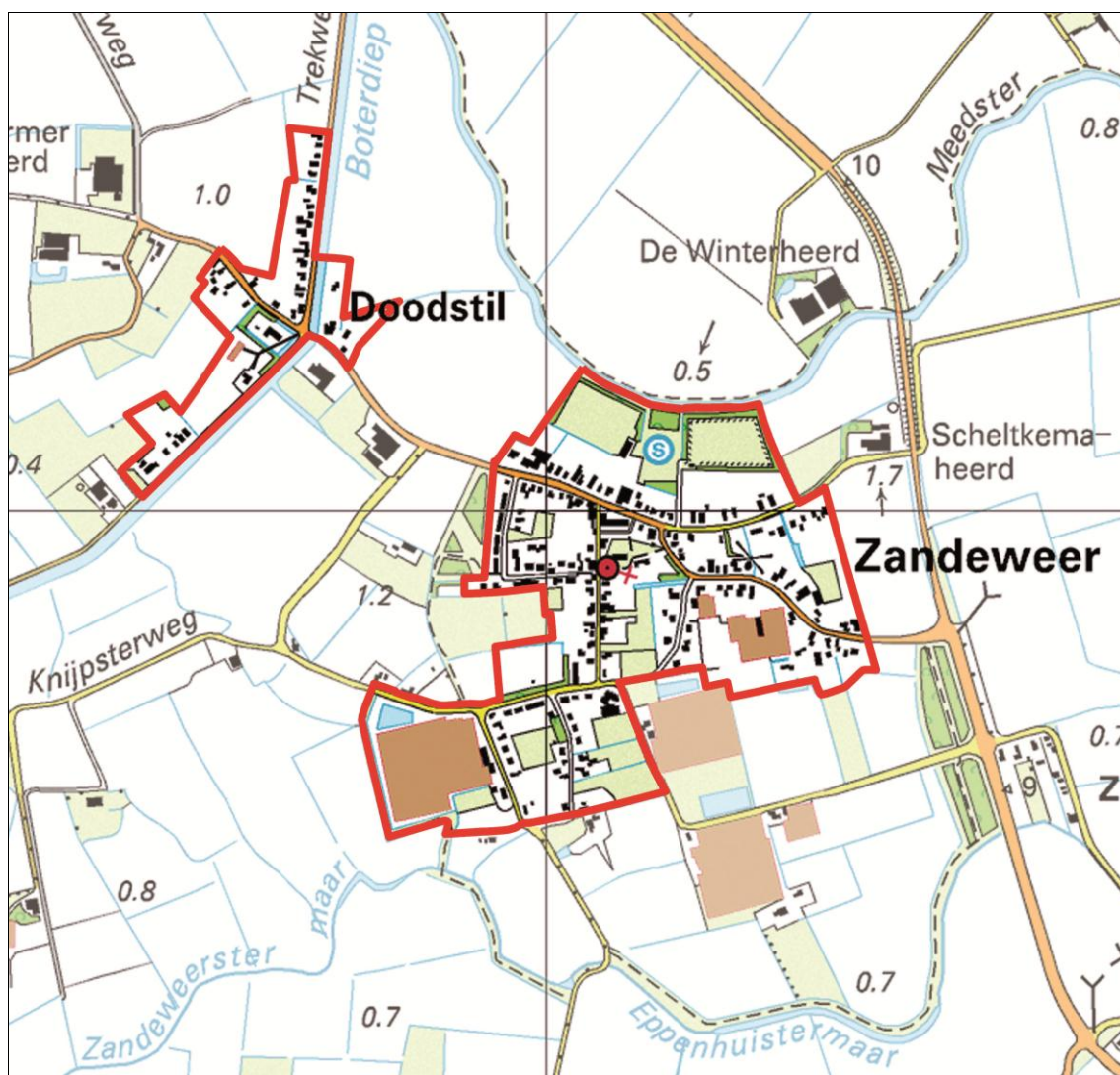
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

21 juni 2012
Projectnummer 090.00.08.31.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Eemmond, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Gebiedsbeschrijving	11
2.1	Historie	11
2.2	Huidige situatie	13
3	Beleidskader	17
3.1	Provinciaal beleid	17
3.2	Gemeente	19
4	Milieu en onderzoek	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	23
4.3	Milieuzonering	24
4.4	Externe veiligheid	25
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Water	30
4.7	Archeologie	32
4.8	Molenbiotoop	34
4.9	Ecologie	34
4.10	Duurzaamheid	36
5	Juridische vormgeving	37
5.1	Opzet	37
5.2	Bestemmingen en aanduidingen	37
6	Economische uitvoerbaarheid	41
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.1	Inspraak en overleg	43

Inleiding



De gemeente Eemsmond is bezig met een herzieningstraject om verouderde bestemmingsplannen te vervangen door nieuwe bestemmingsplannen. Het doel is bestemmingsplannen te maken die aansluiten bij de huidige situatie en waarmee ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen.

Het voorliggende bestemmingsplan dat de kernen Doodstil en Zandeweer omvat, maakt deel uit van de herzieningenreeks.

De grenzen van het plangebied vallen samen met die van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Eemsmond. De overzichtskaart en de verbeelding geven de begrenzing van het plangebied, de kernen Doodstil en Zandeweer, weer.

BEGRENZING

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt geheel of gedeeltelijk het volgende bestemmingsplan:

VIGERENDE BESTEMMINGS-
PLANNEN

- Gemeente Eemsmond; Bestemmingsplan Zandeweer-Doodstil; vastgesteld d.d. 12 april 2001 en goedgekeurd d.d. 20 augustus 2001.

Het bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter. Dit betekent dat het in hoofdzaak gaat om een eigentijdse regeling van de bestaande situatie.

KARAKTER VAN HET PLAN

Het plan voorziet in een aantal wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden om flexibel te kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen.

Voorzover mogelijk is rekening gehouden met uitbreidingsmogelijkheden van bestaande woningen en ontwikkeling van bestaande bedrijven en dergelijke.

Het navolgende hoofdstuk gaat in op zowel de historie als de huidige situatie in de twee kernen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 komen de verscheidene milieuaspecten aan bod waaronder geluid, archeologie en ecologie. De juridische vormgeving van het plan wordt in hoofdstuk 5 beschreven. In de laatste twee hoofdstukken komen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

LEESWIJZER

G e b i e d s b e s c h r i j - v i n g



2.1

Historie

Algemeen

Noord-Groningen bestond aan het begin van de jaartelling voornamelijk uit water, van zowel de Fivelboezem als de Waddenzee. Vanwege de vroegere zee-invloeden wordt dit gebied ook wel het voormalig Waddengebied genoemd.

De bewoningsgeschiedenis van het gebied dateert van rond 600 voor Christus. Nederzettingen werden in deze tijd gebouwd op de hoger gelegen kwelderwallen. Na verloop van tijd breidde de bewoning zich uit naar de lagere gebiedsdelen rond de kwelderwallen. Omdat vóór de bedijking het land regelmatig werd overstroomd door de zee, waren de bewoners genoodzaakt hun woonplekken in deze gebieden op te hogen. Deze kunstmatige woonplekken worden wierden genoemd.

Door de bedijking die vanaf 1100 na Christus in gang werd gezet, kon steeds meer land worden ingepolderd en voor bewoning en ontginning geschikt worden gemaakt.

Doodstil

Doodstil is een buurtschap ten zuiden van de kern Uithuizen aan het Boterdiep en is ontstaan in de voormalige Fivelboezem.

De kern wordt aangemerkt als een komdorp; een dorp ontstaan op een knooppunt van een waterweg en een verbindingsweg over land. Doodstil vindt namelijk zijn oorsprong bij de brug (til) waar het Boterdiep kruiste met de weg van Rottum naar Zandeweer.

Tot de tweede helft van de negentiende eeuw bestond de kern uit enkele huizen bij de brug. Daarna vond uitbreiding plaats langs het Boterdiep, richting Uithuizen. In de loop van de twintigste eeuw breidde deze bebouwingsrichting zich uit (ondermeer nieuwbouw langs de Veilingweg en Barmerweg).

Het huidige dorp bestaat uit de bebouwing aan de Barmerweg, de Trekweg en rond de brug (waaronder een klein deel aan de Veilingweg).

Een beeldbepalend element in Doodstil is de omgrachte villa op de hoek van Trekweg/Barmerweg. Deze villa is in 1916 opgericht bij de brug en heeft de status van rijksmonument.

De bedrijvigheid in de kern was grotendeels gebaseerd op de oorspronkelijke verkeersfunctie van het water. Rond het midden van de twintigste eeuw verbeterden echter de wegen, waardoor de verkeersfunctie van het water afnam. Dit had als gevolg dat de bedrijvigheid in het komdorp ook afnam.

Zandeweer

Zandeweer ligt ten zuidoosten van de kern Uithuizen. Net als Doodstil ligt ook deze kern in de voormalige Fivelboezem.

De kern ontstond op het knooppunt van een aantal landwegen. Naar het westen had de kern een verbinding met Doodstil, naar het oosten met Eppenhuisen en naar het zuiden met Kantens. Noordelijk lag het water van de Uithuizerveen maar die door middel van een aftakking was verbonden met de kern.

De oorsprong van Zandeweer ligt bij de bebouwing aan de Hoofdstraat en haaks daarop de bebouwing aan de Poelweg. Tot en met de tweede helft van de negentiende eeuw is het komdorp hoofdzakelijk beperkt tot lintbebouwing langs deze beide wegen.

In de loop van de negentiende eeuw, maar vooral in de twintigste eeuw, breidde de kern zich uit aan de Veilingweg (richting Doodstil) en aan de Molenhorn (richting Eppenhuisen). Aan de Noorderweg zijn daarnaast in de twintigste eeuw een aantal uitbreidingen geweest: in de jaren twintig van de vorige eeuw (Noorderweg), in de jaren dertig van de vorige eeuw (Onnemaweg), in de jaren vijftig/zestig van de vorige eeuw (Onnemaweg en Frederiksoord) en in de jaren zestig/zeventig van de vorige eeuw (Albert van de Zielstraat).

Ook in de afgelopen jaren zijn woningen opgericht. In plaats van uitbreiding van de kern, werden deze woningen gerealiseerd op inbreidingslocaties (in de kern).

Zandeweer kent een aantal beeldbepalende elementen. Zo is aan de Hoofdstraat een kerk met toren aanwezig die dateert uit de dertiende eeuw (de toren uit de vijftiende eeuw). Daarnaast is in 1818 een korenmolen gerealiseerd (Windlust) en nog steeds in gebruik. Deze historische bebouwing is aangemerkt als rijksmonument. Ook aan de Hoofdstraat zijn panden aanwezig met een (cultuur)historische waarde, waaronder een aantal rijksmonumenten.

De landbouwgronden rond Zandeweer waren zeer geschikt voor tuinbouw. De bedrijvigheid in het dorp was dan ook gerelateerd aan deze vorm van agrarische bedrijvigheid (kassenbouw en de bouw van een veilinggebouw, begin twintigste eeuw). Ook heden ten dage wordt de uitstraling van de kern gevormd door kassen (glastuinbouw). Het veilinghuis doet inmiddels dienst als dorpshuis.

2.2

Huidige situatie

Doodstil

Doodstil is een buurtschap in het landelijke gebied van de gemeente Eemshaven. De kern telde in 2010 een aantal van 70 inwoners, verdeeld over 30 woningen.

ALGEMEEN

De kern beschikt niet over voorzieningen voor de eerste levensbehoeften en/of overige voorzieningen. Wel is in de kern een aantal (lokale) bedrijven gevestigd, waaronder een kwekerij en bouwnijverheidsbedrijf.

Doodstil bestaat uit lintbebouwing die zich uitstrekt langs een kruisvormig wegenstelsel, gevormd door de trekweg langs het Boterdiep met haaks daarop de Veilingweg naar Zandeweer en de Barmerweg richting Rottum.

BEBOUWINGSTRUCTUUR

In de kern Doodstil is een verscheidenheid in bebouwing aanwezig en daarmee ook een verscheidenheid in de uitstraling van de kern.

Langs de westzijde van de Trekweg is een aantal vrijstaande woningen op enige afstand van de weg gesitueerd. Deze bebouwing vormt een aaneengesloten lijn en heeft daarmee een sterk lineair karakter. Aan de oostzijde van de Trekweg ligt het Boterdiep. Aan deze zijde ligt geen bebouwing waardoor zicht op het achterliggende landelijke gebied aanwezig is.

De vrijstaande bebouwing aan de Barmerweg ligt op iets grotere erven dan de bebouwing langs de Trekweg. Door bebouwing aan beide kanten van de weg ontstaat een meer besloten karakter.

Rond de brug zijn de hoeken bebouwd met enkele panden met een grotere massa. Aan de zuidkant (aan de Veilingweg) ligt, net buiten het plangebied een monumentale boerderij. Op de hoek Barmerweg/Trekweg staat een beeldbepalende, monumentale villa.

Zuidelijk van het kruispunt ligt op enige afstand van de brug nog een groepje woningen aan de westkant van het Boterdiep. De aaneengesloten bebouwing wordt van de rest van de kern gescheiden door een kwekerij. Mede doordat deze weg geen doorgaande verbinding is, ligt dit groepje huizen iets geïsoleerd.

De infrastructuur in Doodstil wordt hoofdzakelijk gevormd door het Boterdiep en de twee kruisende wegen Veilingweg/Barmerweg en Trekweg.

INFRASTRUCTUUR

De kruising (de brug) van het Boterdiep met de route van Zandeweer naar Uithuizen en Kantens met omringende bebouwing kan als centrum van het dorp worden gezien. De Trekweg vormde in noordelijke richting een relatief drukke doorgaande route voor verkeer van Uithuizen, dat via de brug in Doodstil over de Veilingweg naar Zandeweer ging. Nu gaat deze verkeersstroom via de nieuwe omleidingsroute vanaf het Boterdiep rechtstreeks naar de Eemshavenweg

en de stad Groningen. De Trekweg in zuidelijke richting langs het Boterdiep is een ontsluitingsweg voor de bewoners en gaat buiten de bebouwde kom over in een fietspad.

GROENSTRUCTUUR

De groenstructuur in Doodstil is onder te verdelen in een aantal typerende elementen. Langs de Barmerweg wordt de groenstructuur bepaald door de tuinen aan beide zijden van de weg. Rond de brug eindigt dit groen in de tuin met gracht van de villa.

Daar waar de Barmerweg overgaat in de Veilingweg, zet het groen zich voort in de erven van boerderijen. Aan de andere kant van de Veilingweg, langs het Boterdiep, is een groene strook gevormd door enkele woningen die met tuinen aan het water liggen.

Zoals reeds is benoemd, wordt aan de westzijde van de Trekweg de groenstructuur gevormd door de tuinen behorende bij de woningen aldaar en aan de oostzijde zorgen de agrarische gronden in het landelijk gebied voor een groene uitstraling.

Aan de zuidzijde van het dorp is een natuurlijke oever met rietbegroeiing langs het Boterdiep aanwezig. Ook hier is sprake van open zicht op het landschap.

Voor het overige wordt het groen voornamelijk gevormd door bermen met enige opgaande beplanting (bomen).

Zandeweer

ALGEMEEN

Ook Zandeweer is een kleine kern in het landelijk gebied. De kern had in 2010 een inwoneraantal van 465 inwoners, verdeeld over 195 woningen.

Zandeweer beschikt eveneens niet over voorzieningen voor de eerste levensbehoeften. Het dorp heeft wel een dorpshuis (ondermeer een aantal zalen en een aula) en enkele sportaccommodaties (voetbalvelden en een ijsbaan). Daarnaast beschikt de kern over een openbare basisschool. Ten slotte zijn in de kern een aantal lokale bedrijven aanwezig. Wat opvalt hierbij is het groot aantal tuinbouwbedrijven dat nog steeds aanwezig is in en rond de kern (voornamelijk in het zuidelijke deel).

BEBOUWINGSSTRUCTUUR

De bebouwingsstructuur van Zandeweer is duidelijk in een aantal bebouwingsgroepen in te delen.

De oudste bebouwing is gesitueerd aan de Hoofdstraat en de Poelweg en stamt uit de negentiende eeuw. Het eenvoudige wegprofiel, de karakteristieke negentiende eeuwse bebouwing en het kenmerkende materiaal- en kleurgebruik leveren een traditioneel dorpsbeeld op. De kerk met de losstaande toren versterkt dit historische dorpsbeeld. Aan de Poelweg is in de loop van de tijd een deel van de oude bebouwing vervangen door nieuwbouw, waardoor het historisch dorpsbeeld hier minder sterk is.

Het noordelijke deel van de kern bestaat uit de bebouwing aan de Veilingweg, de Molenhorn en de Noorderweg. Het betreft een lineaire bebouwing, voornamelijk bestaand uit arbeiderswoningen uit de twintiger jaren van de vorige eeuw.

De sfeer van de achtergelegen Molenhorn (het noordoostelijke deel van de kern) geeft een afwisselend beeld in groen en bebouwing. De plek rond de pastorie is ruim en groen, overgaand in de afwisselend geplaatste bebouwing op ruime kavels in zuidelijke richting. Deze afwisseling wordt benadrukt door de verschillende datering van de gebouwen: van het begin van de vorige eeuw tot panden uit de dertiger jaren van de vorige eeuw.

Aan de Molenhorn staat tevens de molen Windlust, die op de monumentenlijst is geplaatst. De molen is eigendom van de gemeente en nog in gebruik.

Het zuiden van de kern levert tevens een zeer afwisselend beeld op; nieuwbouw uit de vijftiger en zestiger jaren van de vorige eeuw langs de Onnemaweg en de Frederiksoord, afgewisseld met eenvoudige arbeiderswoningen. De kavelgroottes zijn zeer verschillend. Door het vele groen wordt een soort van binnengebiedje gecreëerd. Aan de zuidkant van de kern ligt tevens de school. Ook wordt de entree van de kern aan deze zijde sterk bepaald door de aanwezige kassen.

Tussen de Poelweg en de Veilingweg is in de zestiger jaren van de vorige eeuw een aanvang gemaakt met een nieuwbouwuurt aan de Albert van der Zielstraat. De bebouwing bestaat uit een aantal langgerekte hoge bouwblokken met twee woonlagen, die de rand van de kern richting Doodstil sterk bepalen. Ook is hier een aantal vrijstaande woningen gerealiseerd.

Ten slotte is in de afgelopen tien jaar een inbreidingslocatie aan de Domineeslaand ontwikkeld. Hier zijn drie vrijstaande woningen opgericht op grote kavels.

De route van de Veilingweg over de Molenhorn was de belangrijkste ontsluitingsweg van de kern met veel doorgaand verkeer tussen Uithuizen en de Eemshavenweg. Na de realisatie van de omleidingsroute ten noordoosten van de kern, rechtstreeks naar het Boterdiep bij Uithuizen, is deze route een rustige ontsluitingsroute voor de kernen Zandeweer en Doodstil geworden.

INFRASTRUCTUUR

De Onnemaweg is de oorspronkelijke zuidelijke ontsluiting naar Kantens. De Noorderweg betreft een doodlopende weg en heeft hierdoor ook een rustig karakter.

Het noorden van het plangebied grenst aan de Meedstermaar. Vroeger had deze maar één aftakking in de richting van de kern. Deze is nu verdwenen.

Wat betreft het begeleidend groen langs de weg is langs de Molenhorn een veelheid aan groen aanwezig, met vooral rond de pastorie en de molen een groene zone. Het groen langs de weg zorgt voor een besloten karakter.

GROENSTRUCTUUR

De Veilingweg is heringericht en beschikt over verspreid liggende groene 'borders' langs de weg. Noordelijk van de Veilingweg liggen sportvelden en de ijsbaan, die in het kader van de ruilverkaveling zijn omzoomd met een groene rand. Tevens is in dit kader langs de nieuwbouw aan de Albert van der Zielstraat een groene rand geplaatst, die de bebouwing onttrekt aan het zicht vanuit de richting van Doodstil.

3.1

Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan (POP)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Groningen is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013. Tevens is de provinciale Omgevingsverordening van kracht waarin regels worden gesteld aan ruimtelijke plannen.

Het provinciale beleid is in het Omgevingsplan onderverdeeld in zes thema's:

- een schoon en veilig Groningen;
- een karakteristiek Groningen;
- een bereikbaar Groningen;
- een ondernemend Groningen;
- een energiek Groningen;
- leven en wonen Groningen.

Deze thema's vormen in belangrijke mate het beoordelings- en toetsingskader voor plannen van gemeenten en waterschappen, alsmede voor vergunningverlening.

De provincie stelt in dit Provinciaal Omgevingsplan (POP) met betrekking tot het wonen dat de vraag wijzigt naar de soort, de kwaliteit en de hoeveelheid woningen, als gevolg van een (toekomstige) wijziging in de samenstelling van de bevolking door vergrijzing, ontgroening en een toenemende individualisering. De regionale afstemming van de woningvoorraad, dat wil zeggen de omvang ervan en de locaties waar wordt gebouwd in de provincie, wordt als provinciaal belang gezien.

Met betrekking tot de woningvoorraad stelt het POP dat het aantal inwoners en huishoudens in de Eemsdelta (waar de gemeente Eemmond deel van uit maakt) de komende twintig jaar daalt. Gezien de schaal waarop de problematiek van dalende omvang en wijzigende samenstelling van de bevolking zich voordoet, vindt de provincie Groningen het belangrijk dat gemeenten hiervoor op regionaal niveau een visie en concrete aanpak ontwikkelen.

De vier Eemsdeltagemeenten (Eemmond, Delfzijl, Appingedam en Loppersum) trekken hierin gezamenlijk op. Hiertoe is het Pact regio Eemsdelta opgesteld. Dit zal ervoor zorgen dat het woningaanbod in de Eemsdelta aansluit op de gewijzigde wensen van de consument.

Het POP 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. Deze regioperspectieven die al in het Provinciaal Omgevingsplan van 2000 zijn geïntroduceerd, blijven ook ten tijde van het huidig POP gelden.

De gemeente Eemsmond valt in het POP onder de regio Noord. Dat gebied heeft volgens de provincie twee gezichten.

Het eerste is dat van een afwisselend landschap met een schaal en een gaafheid die uniek zijn voor Noord-Nederland en die in Nederland nauwelijks meer voorkomen.

Het tweede gezicht is dat van een gebied met een menging van economische activiteiten: van grootschalig (haven) tot overwegend kleinschalig (toerisme en recreatie).

Twee gezichten die uiteindelijk zeer van elkaar verschillen, maar functioneel onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Beide werelden zijn van belang voor een duurzame, leefbare regio. Daarin moet de economische dynamiek worden versterkt, zonder dat de herkenbaarheid van het landschap verloren gaat. Instandhouding van het landschap is geen doel op zich.

Uit het kaartmateriaal behorende bij het Omgevingsplan en de Omgevingsverordening blijkt dat rond de twee kernen karakteristieke waterlopen liggen. De waterweg door Doodstil, het Boterdiep, staat aangemerkt als een watergang met de functie van 'aanvoer, afvoer en berging'. Tevens maakt deze watergang deel uit van het basistoervaartnet.

Daarnaast is in Zandeweer een traditionele windmolen aanwezig die, vanwege zijn cultuurhistorische waarde, een bescherming geniet.

Pact regio Eemsdelta

In het pact regio Eemsdelta hebben de gemeente Appingedam, Delfzijl, Eemsmond en Loppersum afspraken gemaakt over een nieuw beleid ten aanzien van wonen en voorzieningen. Doelstelling van dit beleid is om de leefkwaliteit van de regio op een hoog niveau te houden. Uitvloeisel hiervan zal zijn een regionaal woon- en leefbaarheidsplan.

De regio zal in de toekomst ook te maken krijgen met een bevolkingsdaling. Dit vergt maatregelen op het gebied van de voorgenoemde thema's. Uitgangspunt en voor het behoud van de kwaliteit van de woonomgeving is renovatie en vervangende nieuwbouw, waarbij de totale woningvoorraad minder wordt.

Daarnaast wordt gestreefd naar een zekere concentratie van voorzieningen in het stedelijk gebied, de centrumdorpen en waar mogelijk in bepaalde woon- dorpen. Ook wordt ingezet op een verbetering van de zorg- en onderwijsvoorzieningen met oog op de veranderende behoefte.

3.2

Gemeente

Strategische visie Eemsmond

In 2002 heeft de gemeente Eemsmond een strategische visie opgesteld. Aan de hand van een aantal thema's is een toekomstbeeld geschetst voor de gemeente Eemsmond. Tevens bevat de visie een kerngerichte uitwerking.

De opgave voor de gehele gemeente is opgehangen aan hoofdlijnen. Toegepast op het onderhavig plangebied zijn dit:

1. het veelzijdige en waardevolle landschap is het basiskapitaal van de gemeente en bepaalt in sterke mate de potentie om in de toekomst nieuwe economische activiteiten te laten ontplooiën. Het in stand houden van de fysieke verschijningsvorm is het uitgangspunt;
2. met oog op de economische ontwikkeling wordt ingezet op de ontwikkeling van een kleinschalige, veelzijdige plattelandseconomie;
3. voor kleinere dorpen ligt het accent op behoud van de eigen identiteit door interne vernieuwing binnen de ruimtelijke structuur en bebouwingskarakteristiek;
4. een stimulering van de grootschalige landbouw in het Hogeland en een geleidelijke verbreding van de kleinschalige landbouw waarbij in het ruimtelijk-historisch decor de hernieuwde, kleinschalige economie kan ontstaan krijgt.

Ook wordt in de visie een uitwerking per kern gegeven. Doodstil wordt hier niet specifiek benoemd.

De hoofddoelstelling voor Zandeweer is het creëren van een vitaal woon- en recreatiedorp. Het streven is om een leefbaar, kleinschalig en vriendelijk woondorp te zijn waar op kleinschalige wijze wordt gewerkt. Ten aanzien van het thema wonen wordt aangegeven dat uitbreiding van de kern niet aan de orde is. Nieuwbouw wordt gebruikt ter revitalisering van de woningvoorraad. Ook heeft de kern recreatieve potenties (bijvoorbeeld het creëren van een 'rondje om').

Cultuurnota

Op 28 april 2011 is de Beleidsnota Cultuurhistorisch erfgoed 2011-2015 vastgesteld. Deze nota verwoordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van het cultuurhistorisch erfgoed in de periode 2011-2015. Aan de beleidsnota is tevens een uitvoeringsprogramma gekoppeld.

In de nota worden beleidsuitgangspunten die in meer of mindere mate een raakvlak hebben met de ruimtelijke ordening. In het navolgende staan enkele van deze beleidsuitgangspunten benoemd:

- mogelijkheid tot herbestemming van cultuurhistorische panden, zodat het behoud en karakter in stand worden gehouden;
- via beeldkwaliteitsplannen/welstandsnota wordt een algemene bescherming voor de (historische) dorpsbebouwing beoogd;

- aanwijzen van gemeentelijke monumenten; objecten die vanwege de karakteristiek en historie een gemeentelijk belang hebben;
- het uitwerken van de kernkwaliteiten van de gemeente, dienend als onderlegger voor ruimtelijke plannen.

Ter waarborging van de beleidsuitgangspunten in deze nota zal een verordening worden vastgesteld.

Waterplan

De gemeente Eemshaven beschikt over een waterplan. Ten aanzien van het waterschap zet de gemeente, in samenwerking met het waterschap Noorderzijlvest, in op duurzaam en integraal waterbeheer waarbij de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- een schoon en veerkrachtig watersysteem. Dit betekent dat schoon en vuil water zo lang mogelijk worden gescheiden en dat water stroomt van schoon naar vuil. De inrichting van het watersysteem dient flexibel te zijn, zodat noodzakelijke aanpassingen met een niet te grote inspanning kunnen worden verricht;
- inrichting en beheer afstemmen op natuurlijke omstandigheden;
- watersysteembenadering, niet afwentelen van problemen. Het watersysteem moet als eenheid worden beheerd, waarbij de waterbalans zoveel mogelijk wordt gesloten;
- samenhangend beleid tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Het watersysteem moet beheersbaar zijn.

Naast het voorgaande wordt in het waterplan ook aandacht geschonken aan de omgang met water bij nieuwe ontwikkelingen. Wat betreft het aspect water zal vooral aandacht worden geschonken aan het (bovengronds en zichtbaar) afvoeren van regenwater, (her)gebruik van water en het duurzaam ontwikkelen van woningbouw en bedrijventerreinen.

Uitgangspunt van het beleid is tevens het terugdringen van bestaande lozingen en het voorkomen van nieuwe lozingen. Het verminderen van lozingen vindt bij voorkeur plaats door maatregelen te treffen aan de bron. Een belangrijke stap daartoe is en wordt gezet door meer percelen van riolering te voorzien en door bestaande riolering te verbeteren.

Het verbeteren van de bestaande riolering heeft voornamelijk tot doel de lozingen van met regenwater verdund rioolwater via overstorten op het oppervlaktewater te verminderen en over te gaan naar een gescheiden stelsel.

In bestaande woonwijken zal het regenwater worden afgekoppeld van de riolering. In het kader van water bergen, vasthouden en afvoeren, is het streven om regenwater van dakoppervlakken en verhardingen tijdelijk op te vangen in vijvers. Pas als deze op volle capaciteit zijn, zal het water worden afgevoerd.

Welstandsnota

De Welstandsnota Eemsmond (2012) geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van welstandstoezicht en welke algemene en gebiedsgerichte criteria er gelden.

De gehele kern Doodstil valt onder het welstandsgebied 4, Bebouwing langs uitvalswegen en welstandsgebied 2, Wierdenlandschap (zuidelijk deel Trekweg).

In Zandweer zijn verschillende welstandsgebieden te onderscheiden:

- Welstandsgebied 3, Oude kernen;
- Welstandsgebied 4, Bebouwing langs de uitvalswegen (ten noorden van de Veilingweg);
- Welstandsgebied 5, Vooroorlogse geplande bebouwing (zuidwestelijk deel van de kern, rond Frederiksoord);
- Welstandsgebied 6, Naoorlogse geplande bebouwing (3 kleine gedeelten; rond de Domineesland, Albert van der Zielstraat en oostelijk deel van de Noorderweg);
- Welstandsgebied 8, Groene restgebieden (begraafplaats en gebied van de sportvelden).

De overige gebieden in de kern, waarin onder meer de tuinbouwbedrijven zijn gelegen, vallen onder het welstandsgebied 2, Wierdenlandschap.

Milieu en onderzoek



4.1

Bodem

Op 1 juli 2008 is het nieuwe Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. Dit nieuwe besluit zorgt voor een betere balans tussen een gezonde bodemkwaliteit en ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals natuur en landbouw. Het besluit bevat regels voor het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen. Voortaan zijn alle partijen (zoals producenten, tussenhandelaren en leveranciers) verantwoordelijk voor de kwaliteit van grond, baggerspecie en bouwstoffen. Bovendien worden eisen gesteld aan de uitvoering van bodemwerkzaamheden en aan bodemonderzoeken. Voor agrarische ondernemers gelden enkele vrijstellingen.

Maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of reconstructies, zijn vaak de motor achter het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Het mogelijk maken van deze ontwikkelingen zonder de bodem of het oppervlaktewater te schaden, is het doel van besluit.

INLEIDING

In het Historisch Bodembestand (HBB), dat via het bodeminformatiesysteem NAZCA van de gemeente kan worden geraadpleegd, staan de verdachte locaties van bodemvervuiling. Een lijst met verdachte locaties in beide kernen is toegevoegd aan de bijlagen van dit bestemmingsplan.

ONDERZOEK

Het onderhavige plan bevat een aantal flexibiliteitsbepalingen, waarmee ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Voorafgaand aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient vast te komen staan dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt.

4.2

Geluid

Wegverkeer

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 200 m die, gerekend vanuit de as van de weg, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze zone 250 m.

INLEIDING

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006).

Indien uit onderzoek blijkt dat 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).

ONDERZOEK

Het voorliggend bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard. Daar waar gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsregels of wijzigingsbevoegdheden, dient de nieuwe bebouwing te voldoen aan het bepaalde in de Wet geluidhinder. Dit betekent dat de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Op het moment van concrete plannen kan pas aan de Wet geluidhinder worden getoetst.

Industrie

Zowel Doodstil als Zandweer liggen niet in de zone van een geluidsgezoneerd Industrierrein.

Railverkeer

In het kader van de Wet geluidhinder kennen spoorlijnen net als wegen een zone. Doodstil en Zandweer liggen beide niet in de zone van een spoorlijn.

4.3

Milieuozoner

INLEIDING

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen. In de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuozoner' (2009) zijn richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven.

ONDERZOEK

Zowel in Doodstil als in Zandweer zijn bedrijven aanwezig. Deze bedrijven zijn op grond van de Staat van bedrijven (uit de brochure Bedrijven en milieuozoner, VNG-2009) in een categorie ingedeeld.

Een overzicht met bedrijven en de bijbehorende milieucategorie is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient aandacht te worden geschonken aan de uitgangspunten zoals benoemd in de VNG-brochure om onevenredige hinder tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke objecten te voorkomen.

4.4

Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het overlijdensrisico voor personen als gevolg van ongevallen met gevaarlijke stoffen en de bescherming hiertegen. De veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Verder kunnen de veiligheidsrisico's worden verdeeld in risico's veroorzaakt door bedrijvigheid (inrichtingen) en in risico's veroorzaakt vanwege het transport van gevaarlijke stoffen (via weg, spoor, vaarweg of buisleidingen). Er zijn daarom normen vastgesteld om deze risico's te beheersen en op een acceptabel niveau te houden.

Het plaatsgebonden risico is het risico rond een risicobron uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de risicobron. Voor kwetsbare objecten geldt dat de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) een grenswaarde is. Er mogen binnen deze plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt dat de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) een richtwaarde is. Met andere woorden: beperkt kwetsbare objecten dienen in principe buiten de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) te worden opgericht.

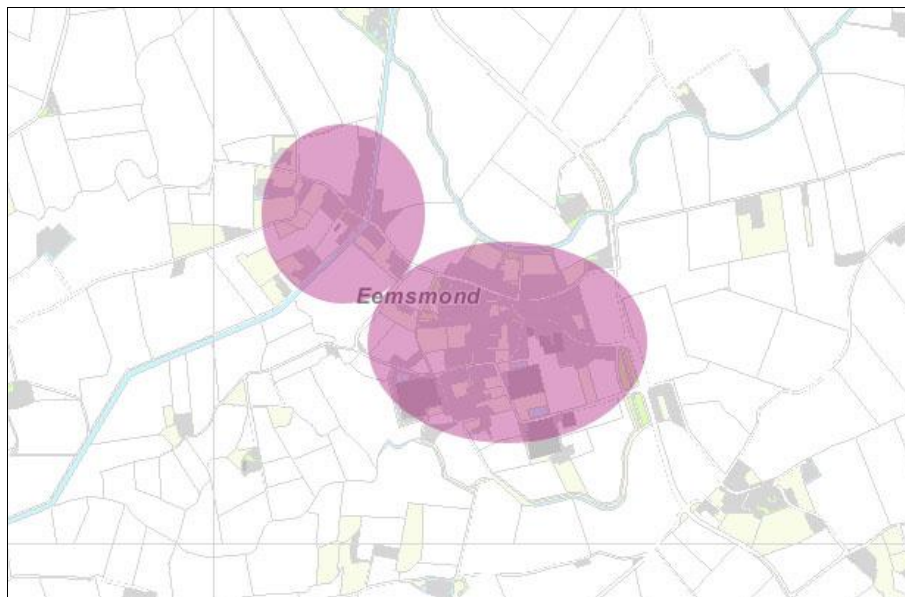
PLAATSGEBONDEN RISICO

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriënterende waarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Overheden moeten iedere verandering van het groepsrisico verantwoorden. Deze verantwoordingsplicht moet overheden aanzetten tot discussie over de omgang van het groepsrisico en de verhouding tot de oriënterende waarde, maar ook over de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden. De oriënterende waarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. In die curve (de zogenaamde Fn-curve) wordt de calamiteitsfrequentie afgezet tegen het verwachte aantal doden. Met de komst van de verantwoordingsplicht is de toetsing aan de oriënterende waarde niet meer dan een onderdeel in een totale afweging.

GROEPSRISICO

Om te bepalen of in en in de omgeving van Doodstil en Zandeweer risicovolle objecten liggen die planologische beperkingen op het plangebied leggen, is de risicokaart van de provincie Groningen geraadpleegd.

De navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart met daarop de (globale) ligging van het plangebied.



Inrichtingen

INLEIDING

Voor (risicovolle) inrichtingen geldt de wetgeving uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit besluit is in 2004 in werking getreden (gewijzigd 13-2-2009).

Het Bevi richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 1, lid 1, sub b en sub l). Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder moeten worden beschermd en op gegevens zoals het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen.

Het besluit geeft daarnaast waarden voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten. Hierbij worden twee vormen van risico onderscheiden, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico (voor uitleg zie onder Algemeen).

ONDERZOEK

In de nabijheid van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Bevi, en/of overige inrichtingen die belemmeringen leggen op de omgeving.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

INLEIDING

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen en treedt naar verwachting in 2012 in werking.

Voor transport is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in ontwikkeling. In het Btev wordt de ruimtelijke kant van het basisnet voor rijkswegen, spoor- en waterwegen vormgegeven. Voor lokale wegen kan het bevoegd gezag (provincie of gemeente) ook een basisnet vaststellen.

De provincie Groningen heeft in het Provinciaal Basisnet Groningen (Gedeputeerde Staten, d.d. 20-04-2010), in relatie tot het Besluit transportroutes externe veiligheid, rond alle provinciale wegen in haar provincie zones aangewezen (voor rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen worden de bepalingen uit het landelijk Basisnet aangehouden).

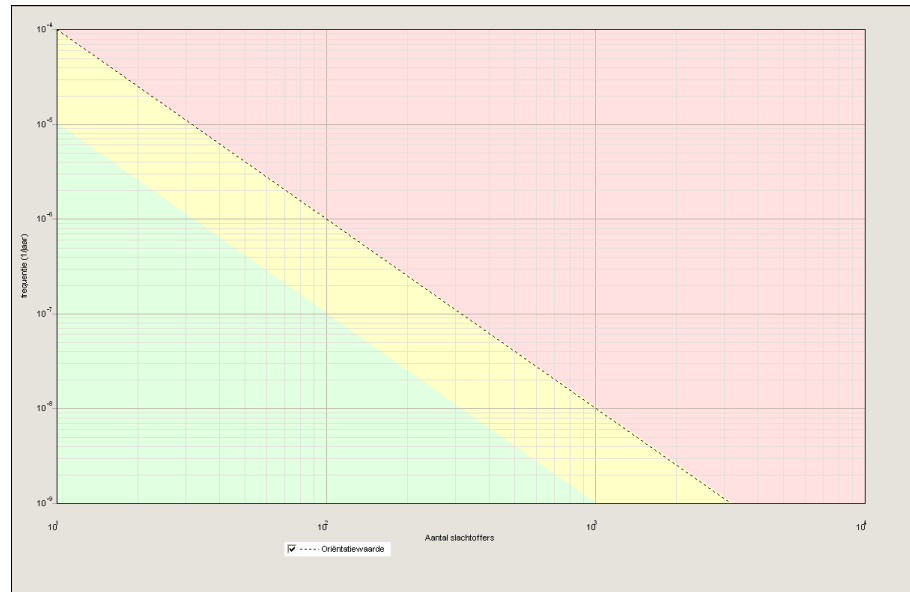
De winst van het toekomstige basisnet weg en het Provinciaal Basisnet Groningen is dat een robuust systeem is vormgegeven, waarin de externe risico's van transport van gevaarlijke stoffen zijn beschouwd en de gevolgen inzichtelijk zijn gemaakt. Ten behoeve van ruimtelijke plannen rondom de transportassen uit het Provinciaal Basisnet Groningen hoeft voor het plaatsgebonden risico (PR) geen berekening meer te worden gemaakt. Verder zijn in het Provinciaal Basisnet Groningen situaties beschreven waarin gemeenten bij de besluitvorming van ruimtelijke plannen geen nadere verantwoording (onder andere geen risicoberekening) van het groepsrisico (GR) meer hoeven uit te voeren. Er zijn referentiewaarden beschikbaar voor situaties waarin moet worden gerekend en er is een uniforme benadering binnen de provincie Groningen.

Aan de oostzijde van Zandweer ligt de N999 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied, de kern Zandweer, ligt deels binnen de zone van 200 m, maar buiten de Prmax (deze is niet aanwezig) en de zone van 30 m waarbinnen de oprichting van objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen is uitgesloten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten binnen 200 m van de weg dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

ONDERZOEK

Het inzichtelijk maken van de hoogte van het groepsrisico maakt hier deel van uit. Ten aanzien hiervan is een risicoberekening verricht met het rekenprogramma RBMII. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan (Rapportage Risicoberekening N999).

Uit de berekening komt naar voren dat nergens de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden. Het groepsrisico is zodanig laag dat deze niet wordt weergegeven in de FN-curve. De kans op een onteval is kleiner dan 10^{-9} (zie navolgend figuur).



FN-curve N999

In en nabij zowel Doodstil als Zandweer liggen geen overige wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Buisleidingen

INLEIDING

Op 01-01-2011 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.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (5 m), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

ONDERZOEK

De risicokaart geeft weer dat in en nabij het plangebied geen buisleidingen liggen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied ligt niet binnen de, in de inleiding genoemde, risicoafstanden van buisleidingen, waardoor geen planologische beperkingen op het plangebied worden gelegd.

Verantwoording

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de provinciale wegen N999 dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Onderdeel hiervan is het inzichtelijk maken van de hoogte van het groepsrisico. Uit de risicoberekening voor deze weg blijkt dat nergens de oriënterende waarde wordt overschreden.

Daarnaast maakt ook de beschouwing van de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid deel uit van de verantwoordingsplicht. Ten aanzien van deze aspecten heeft de brandweer een advies uitgebracht. Dit advies is opgenomen in de bijlagen.

4.5

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'

INLEIDING

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.

Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (destijds het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Naast de bepaling of een ruimtelijk plan een Nibm project betreft of niet, is het ook van belang te bezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2011. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Luchtconcentratie	Norm
NO₂	
Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
PM₁₀	
Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO₂ per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO₂ worden voldaan.

Per 21 juni 2011 moet aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan.

ONDERZOEK

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in Doodstil de volgende achtergrondniveaus zijn gemeten en worden verwacht voor NO₂ en PM₁₀.

Achtergrondniveaus luchtkwaliteit

Stof	2010	2015	2020
PM ₁₀	20.2 µg/m ³	19.2 µg/m ³	18.3 µg/m ³
NO ₂	9.2 µg/m ³	9.7 µg/m ³	8.2 µg/m ³

Voor Zandeweer geldt dat volgende achtergrondniveaus zijn gemeten en worden verwacht voor NO₂ en PM₁₀.

Achtergrondniveaus luchtkwaliteit

Stof	2010	2015	2020
PM ₁₀	20.3 µg/m ³	19.3 µg/m ³	18.4 µg/m ³
NO ₂	9.8 µg/m ³	10.2 µg/m ³	8.4 µg/m ³

Uit de gemeten en berekende achtergrondniveaus blijkt dat voor beide kernen geldt dat deze ruim onder de wettelijke normen blijven.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft daarnaast een actualisatieplan waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Het plan heeft dan ook geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit in het gebied en kan worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.6

Water

INLEIDING

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding.

Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het beheerplan 2010 - 2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Conform het geldende beleid is in het kader van het voorliggend bestemmingsplan advies gevraagd aan het waterschap Noorderzijlvest.

WATERADVIES

Het waterschap heeft in de vorm van een uitgangspuntennotitie gereageerd. Deze uitgangspuntennotitie verwoordt op verschillende onderdelen het beleid van het waterschap. De gehele notitie is opgenomen in de bijlagen .

In het algemeen geldt dat wijzigingen van de bestemming en/of de omvang van bebouwing (onderdelen in het plan) invloed hebben op de waterhuishouding en/of de belangen raken van het waterbeheer.

Vanwege het feit dat voorliggend plan conserverend van aard is en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, hoeven geen waterhuishoudkundige maatregelen te worden genomen.

Bij nieuwe ontwikkelingen die op grond van dit bestemmingsplan worden verwezenlijkt, dient het waterschap te worden betrokken.

4.7

Archeologie

INLEIDING

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich (kunnen) meebrengen, is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het Verdrag van Valetta. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 september 2007 opgenomen in de daartoe gewijzigde Monumentenwet 1988: de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Bescherming volgens de Wamz vindt plaats door regulering van bodemversturende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee kan worden gehouden. Het behoud van archeologisch waarden in situ is daarbij primair het streven.

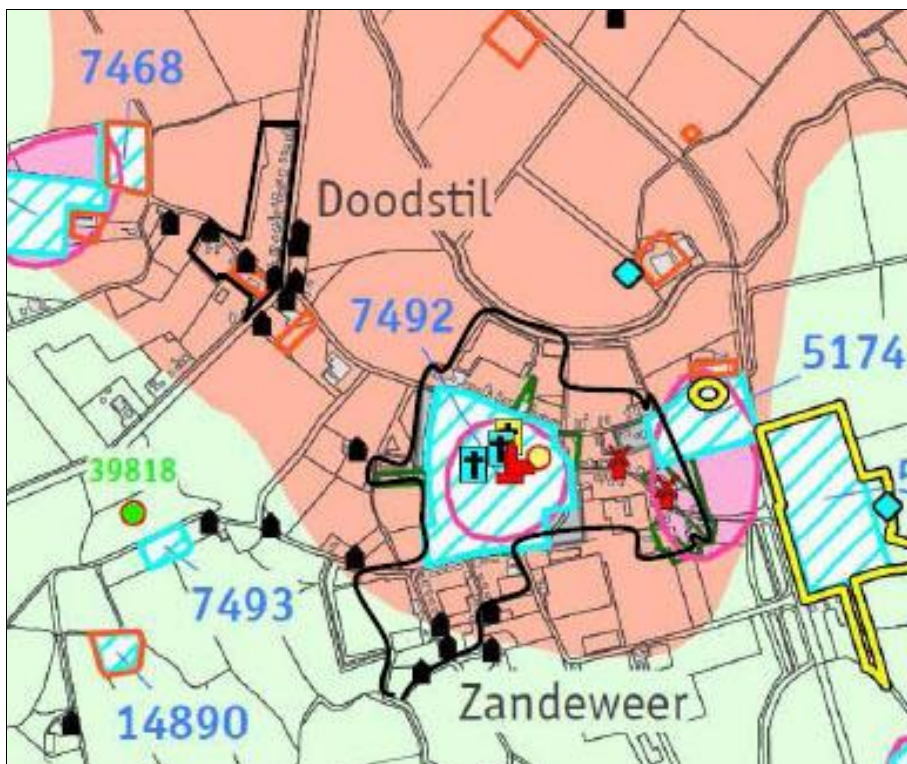
In de Memorie van Toelichting bij de Wamz is aangegeven dat de archeologische waarden kunnen worden ontzien door bouwlocaties zodanig te situeren dat deze waarden niet worden aangetast. De archeologische waarden kunnen ook worden ontzien door zodanig te bouwen dat deze zo ongeschonden mogelijk blijven. Een geringe planaanpassing of gewijzigde bouwmethode kan hiervoor al voldoende zijn. Indien behoud niet mogelijk blijkt, wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke documentatie door middel van opgraving voorafgaand aan de bouw. Tot slot kan worden gekozen voor het laten tenietgaan van de archeologische waarden, indien het gaat om minder waardevolle vindplaatsen.

Eemsmond confirmeert zich aan het archeologiebeleid van de regio Noord-Groningen en beschikt over een eigen archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart (Raap, 2008).

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de van toepassing zijnde archeologische regelingen integraal opgenomen.

ONDERZOEK

Ten aanzien van het onderdeel archeologie heeft het Libau een overzicht gegeven met de archeologische situatie in de kernen Doodstil en Zandeweer (Libau, 10-5-2011).



Doodstil en Zandeweer op de archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart van de gemeente Eemsmond.
De twee dorpskernen zijn globaal omlijnd (RAAP, 2008).

Doodstil

De archeologische beleidskaart geeft aan dat Doodstil geheel in een gebied van hoge archeologische verwachting (roze) ligt. Binnen de omvang van het bestemmingsplan Doodstil is een oude boerderijplaats aanwezig (aangegeven met een oranje vlak). Daarnaast zijn er meerdere cultuurhistorische aandachtspunten aanwezig. In Doodstil moet bij toekomstige bodemingrepen rekening worden gehouden met archeologisch onderzoek.

Zandeweer

Het plangebied Zandeweer ligt vrijwel geheel in een gebied met hoge archeologische verwachting. Daarnaast worden op de archeologische beleidskaart meerdere archeologische waarden binnen de omvang van het bestemmingsplan weergegeven. Het betreft twee op de Archeologische Monumentenkaart geregistreerde terreinen (felblauw gerasterd), twee wierden (roze omlijnd), de twee oude bebouwingsclusters van Zandeweer (groen gerasterd), een oude pastorie (geel met rode cirkel) en enkele aandachtspunten, zoals de kerk, kosterij, diaconie, molens en overige bebouwing.

Het zuidwesten van Zandeweer heeft een lage archeologische verwachting (lichtgroen).

Drie gedeelten van Zandeweer zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek in verband met de aanwezige moderne bebouwing (lichtgrijs).

De op de Archeologische Monumentenkaart geregistreerde terreinen betreffen de middeleeuwse wierde Zandeweer die in feite uit drie samengegroeide wierden bestaat (AMK-terrein 7492) en het laatmiddeleeuwse borgterrein Scheltkema, gebouwd op een wierde (AMK-terrein 5174).

In de gebieden die op de beleidskaart van de gemeente Eemmond zijn aangegeleid met een lage verwachting, als moderne woonwijk of als industriegebied bestaat vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaar tegen bodemingrepen. In het overige dorpsgebied van Zandeweer dient bij toekomstige bodemingrepen rekening te worden gehouden met archeologische waarden en verwachtingen.

BESTEMMINGSPLAN

Conform het archeologiebeleid zijn in het voorliggende bestemmingsplan de volgende, archeologische, dubbelbestemmingen opgenomen:

- Waarde - Archeologie 2: Deze dubbelbestemmingen geven een bescherming aan de pastorie en het geregistreerde AMK-terrein in Zandeweer en de boerderijplaats in Doodstil. In deze gebieden geldt een onderzoeksverplichting bij ingrepen groter dan 15 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld.
- Waarde - Archeologie 3: De oude bebouwingsclusters in Zandeweer hebben de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3. In deze gebieden geldt een onderzoeksverplichting bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld.
- Waarde - Archeologie 4: Deze dubbelbestemming omvat een regeling voor de gebieden met een hoge verwachtingswaarde op de vondst van archeologische resten. In deze gebieden geldt een onderzoeksverplichting bij ingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

4.8

Molenbiotoop

In de kern Zandeweer is een traditionele korenmolen aanwezig, die nog steeds in gebruik is. Deze molen heeft een beschermingszone waarbinnen beperkingen worden gelegd aan de bouwhoogte van gebouwen in deze zone (de zogenoemde molenbiotoop). Deze beschermingszone heeft tot doel te voorkomen dat de windvang van de molen wordt geblokkeerd door bebouwing.

In het voorliggende bestemmingsplan is een specifieke regeling opgenomen die voorziet in het waarborgen van de windvang door regels te stellen aan de bebouwing in dit gebied.

4.9

Ecologie

INLEIDING

Bij het onderdeel ecologie wordt uitgegaan van twee onderwerpen, te weten: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Het onderdeel gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998.

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 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;
- beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Daarnaast vormt deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 en de Omgevingsverordening 2009 (Groningen).

De soortenbescherming is geregeld in de Flora en faunawet. Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'.

De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

Naast vorengenoemde bepalingen is in alle gevallen en bij alle (ook de algemene) soorten sprake van de algemene zorgplicht (artikel 2). Hierin staat beschreven dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat, voorzover redelijk, handelingen moeten worden nagelaten of juist moeten worden verricht om negatieve invloeden op soorten te voorkomen, te beperken of tegen te gaan.

Vanwege het feit dat onderhavig bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, heeft in eerste instantie geen ecologisch onderzoek te worden verricht. Wanneer in het kader van het bestemmingsplan gebruik wordt gemaakt van flexibiliteitsbepalingen, zal ecologisch onderzoek moeten aantonen of de ontwikkeling vanuit ecologisch oogpunt (zowel vanuit de gebiedsbescherming als de soortenbescherming) wel of niet acceptabel is.

ONDERZOEK

4.10

Duurzaamheid

Naast de provincie Groningen hecht ook de gemeente Eemsum belangen aan duurzaamheid; het duurzaam omgaan met de leefomgeving en het milieu.

In het milieubeleidsplan 2008-2012 (opgesteld in 2007) is het een en ander beschreven omtrent dit onderwerp.

Duurzame ontwikkeling wordt opgevat als een evenwichtige groei van:

- de kwantiteit en kwaliteit van de natuur (ecologische kwaliteit);
- het welzijn van mensen (sociaal-culturele kwaliteit);
- een gezonde economische ontwikkeling, voorzien in de behoeften van mensen (economische kwaliteit);
- milieuvriendelijk geproduceerde producten.

Voor de dorpskernen worden verscheidene duurzaamheidsambities genoemd. Het behoud en waar mogelijk het verbeteren van de omgevingskwaliteit is hier één van. Ook het verbeteren van het milieubewust gedrag en het verbeteren van de afvalscheiding zijn onderwerpen hierbij.

Duurzaam bouwen is eveneens een onderdeel van het duurzaamheidsprogramma. Duurzaam bouwen is gericht op het gebruikmaken van mens- en milieuvriendelijke materialen met daarbij aandacht voor energieverbruik.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient zoveel mogelijk invulling te worden gegeven aan het duurzaamheidsprincipe.

In het bijbehorend ruimtelijke plan dient vervolgens inzichtelijk te worden gemaakt hoe het aspect duurzaamheid is geïntegreerd in de nieuwe, ruimtelijke ontwikkeling.

Juridische vormgeving



5.1

Opzet

Voor de juridische systematiek van dit bestemmingsplan is aangesloten bij de recent opgestelde bestemmingsplannen Uithuizermeden en Roodeschool.

Bij de opzet van de regels is aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafregel.

Tevens sluiten de regels aan bij de eisen conform Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), per 1 oktober 2010, zijn de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo) geworden. In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

5.2

Bestemmingen en aanduidingen

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Agrarisch

Deze bestemming is gegeven aan de bestaande nog functionerende agrarische bedrijven (kwekerijen zijn voorzien van een specifieke aanduiding) en aan cultuurgronden en gronden ten behoeve van agrarisch gebruik. Daarnaast is het toegestaan de gronden te gebruiken ten behoeve van de ijsbaan, ter plaatse van die aanduiding. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de kwekerijen en de ijsbaan en ze dienen te worden geconcentreerd in het bouwvlak.

Bedrijf

Alle aanwezige bedrijven zijn bestemd als Bedrijf. Binnen deze bestemming zijn bedrijven van de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven, zoals opgenomen bij de regels, toegestaan. Risicovolle inrichtingen en geluidszone-ringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan. Detailhandel is bij bedrijven uitsluitend toegestaan voor zover de detailhandel is aan te merken als direct voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is. De gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Bedrijf - Openbaar nut

De openbare nutsvoorzieningen zijn bestemd als Bedrijf - Openbaar nut. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Groen

De bestemming Groen geldt voor groenvoorzieningen, bebossing, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en water. Binnen deze bestemmingen zijn gebouwen niet toegestaan.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk heeft betrekking op de maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied, zoals de basisschool en de kerk. Binnen de bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan; dit houdt in dat de verschillende functies mogelijk zijn. De gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Maatschappelijk - Begraafplaats

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor een begraafplaats. Binnen deze bestemming is het toegestaan gebouwen te bouwen tot 100 m².

Sport

De bestemming Sport is opgenomen vanwege de aanwezige sportvoorzieningen. Binnen de bestemming zijn sportieve en recreatieve functies toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Verkeer

Deze bestemming heeft betrekking op de infrastructuur binnen het plangebied. De bestemming dekt de functies verkeer, parkeren, groen-, water- en openbare nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden af. Binnen deze bestemmingen zijn gebouwen niet toegestaan.

Water

De bestemming Water geldt voor sloten, vaarten, poelen en daarmee gelijk te stellen waterlopen en -partijen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging, het behoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden en de recreatievaart. Binnen deze bestemmingen zijn gebouwen niet toegestaan.

Wonen

Onder wonen is de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mede begrepen. Dit zijn beroepen die door de bewoner van een woning worden uitgeoefend. In de regels zijn voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van een dergelijk beroep.

De bestemming maakt onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen. Alle gebouwen moeten worden geplaatst in het in de verbeelding aangegeven bouwvlak.

De hoofdgebouwen moeten worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met een diepte van ten hoogste 20 m. Verder mag van een bouwperceel niet meer dan 60% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2 m achter de naar de weg gekeerde gevel te worden gebouwd.

Eventueel kan met een omgevingsvergunning meer ruimte worden gegeven voor bedrijvigheid bij de woning. In de regels zijn hiervoor afwegingscriteria opgenomen.

Waarde - Archeologie

In het algemeen geldt voor elke bestemming dat indien archeologische waarden worden aangetroffen een erkend archeoloog zal dienen te worden geraadpleegd.

Door de aanwezigheid van verschillende archeologische waarden en/of verwachtingen in het plangebied is er een onderscheid gemaakt in een aantal archeologische bestemmingen.

Conform het archeologiebeleid komen in het plangebied twee archeologische (dubbel)bestemmingen voor, te weten: Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 4.

Voor de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 is voor bodemingrepen van meer dan 50 m² en vanaf 0,40 m in de grond archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Voor de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 is voor bodemingrepen van meer dan 100 m² en vanaf 0,40 m in de grond archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Voor de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 geldt voor alle bodemingrepen gekoppeld aan een diepte van meer dan 0,45 m en een uitbreiding van meer dan 200 m² dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Voordat bodemverstorende activiteiten plaatsvinden, zoals diep graven, zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

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



Het voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisatieplan. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

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



7.1

Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Doodstil en Zandeweer is overeenkomstig de inspraakverordening onderwerp van inspraak geweest. Voorafgaand aan de inspraak is het plan eveneens verzonden naar het (voormalige) Ministerie van VROM, de provincie, het Waterschap en de regionale brandweer. De binnengekomen reacties zijn als bijlage toegevoegd.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak met ingang van 13 januari 2012 tot en met 23 februari 2012 ter inzage gelegen. Er is één inspraakreactie binnengekomen van Het Groninger Molenhuis.

Na de inspraaktermijn zijn nog twee reacties binnengekomen:

- LTO vastgoed, namens inspreker 1;
- Inspreker 2.

Ondanks het feit dat deze inspraakreacties buiten de termijn zijn ingediend, zijn beide brieven toch in behandeling genomen.

In het navolgende zijn de binnengekomen reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Provincie Groningen

Opmerking 1: Molenbiotoop

De regeling voor de molenbiotoop klopt niet met de op de kaart aangegeven zone. In de regels wordt een afstand genoemd van 400 m en op de kaart wordt een afstand van 500 m genoemd. Verzocht wordt om een en ander op elkaar af te stemmen.

Reactie 1

Deze opmerking is juist. De afstand die op de kaart is aangegeven, is correct. De regeling is aangepast. Zie ook de opmerking van het Groninger Molenhuis.

Opmerking 2: Windmolen

Het bestemmingsplan zou regels moeten bevatten die zorg dragen voor het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de windmolen.

Reactie 2

De molen is een rijksmonument en is daarom als zodanig beschermd.
Wel is in de toelichting een lijst van aanwezige rijksmonumenten opgenomen.

Opmerking 3: Buitengebied

Het perceel Onnemaweg 8 ligt op grond van de provinciale verordening in het buitengebied. Voor woningen in het buitengebied gelden andere regels met betrekking tot de oppervlakte. Verzocht wordt om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Reactie 3

Ook in het vorige bestemmingsplan hoorde dit perceel bij de kern van Zandeweer. Het is naar de bewoners toe nauwelijks te verklaren waarom de woning aan de oostzijde van de Onnemaweg een andere regeling krijgt dan de woning op dezelfde hoogte aan de westzijde. Wij begrijpen dat technisch gezien, vanwege de door de provincie vastgestelde begrenzing van het buitengebied, de woning in het buitengebied valt. Gezien de bestaande structuur, is er ook alles voor te zeggen dat de woning nog ligt in het stedelijk gebied evenals de woningen aan de overzijde.

Omdat uit overleg met de provincie is gebleken dat men geen reden ziet om de begrenzing op dit punt aan te passen, is het voorliggend bestemmingsplan aangepast.

Voor het perceel Onnemaweg 8 zijn afwijkende bouw- en gebruiksregels opgenomen, conform de Provinciale Verordening.

Opmerking 4: Kassen

Het perceel aan de Trekweg 38 in Doodstil heeft de aanduiding 'kwekerij'. Op grond van het toegekende bouwvlak is nog enige uitbreiding mogelijk. Op grond van de provinciale verordening is uitbreiding van kassen in het buitengebied slechts tot 20% van de bestaande oppervlakte toegestaan. Het perceel ligt weliswaar in het stedelijk gebied, maar het beleid van de provincie met betrekking tot kassen (bundeling van glastuinbouw) is ook voor het stedelijk gebied van toepassing.

Reactie 4

De mogelijkheid voor uitbreiding was opgenomen in het huidige bestemmingsplan Doodstil en Zandeweer. De afgelopen jaren is geen gebruik gemaakt van deze uitbreidingsmogelijkheid. Evenals de andere glastuinbouwbedrijven/kwekerijen binnen het bestemmingsplan Doodstil en Zandeweer mogen uitsluitend gebouwen/kassen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak van het bedrijf aan de Trekweg zal worden aangepast in die zin dat uitbreiding binnen het bouwvlak slechts in beperkte zin mogelijk is.

Opmerking 5: Stilte en duisternis

Op basis van artikel 4.21 van de provinciale verordening dient aandacht te worden geschonken aan stilte en duisternis.

Reactie 5

Artikel 4.21 van de verordening heeft betrekking op het buitengebied. Op basis van de door de provincie vastgestelde begrenzing van het buitengebied, ligt de kwekerij aan de Onnemaweg in het buitengebied. De overige kwekerijen vallen in het stedelijk gebied.

De huidige regelgeving richt zich vooral op de lichtbronnen, de veroorzakers van licht. Specifieke regels over kunstlicht zijn opgenomen in het Besluit glastuinbouw. Het bedrijf valt onder dit besluit en moet voldoen aan de in dit besluit genoemde specifieke regels met betrekking tot verlichting.

Opmerking 6: Niet-grondgebouwen agrarische bedrijfsactiviteiten

Het begrip niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten wordt niet gedefinieerd in de begripsbepalingen.

Reactie 6

De begripsbepaling is alsnog aan het plan toegevoegd.

Opmerking 7: Reclamemast

Reclamemasten mogen op grond van de Provinciale verordening maximaal 6 m bedragen. Binnen de bestemming Agrarisch zijn bouwwerken tot 8 m toegestaan.

Reactie 7

In het bestemmingsplan is aangegeven dat de hoogte van andere bouwwerken maximaal 8 m mag bedragen tenzij het reclamemasten betreft, in welk geval slechts een maximale hoogte van 6 m is toegestaan.

Opmerking 8: Detailhandel binnen bedrijf

De toelichting en de regels zijn niet op elkaar afgestemd voor wat betreft detailhandel binnen de bedrijfsbestemming.

Reactie 8

Per abuis is in de toelichting gesteld dat het verkoopvloeroppervlak binnen de bestemming bedrijven maximaal 50 m² mag bedragen. Dit is onjuist. Het gestelde in de toelichting is geschrapt.

Opmerking 9: Detailhandel

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot kleinschalige detailhandel. Voor detailhandel in het buitengebied bij niet-agrarisch grondgebruik gelden echter op basis van de Provinciale verordening andere regels. In dit geval is uitsluitend verkoop toegestaan van ambachtelijk, agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten (tot maximaal 60 m²). Een deel van het bestemmingsplan valt binnen de (provinciale) begrenzing van het buitengebied. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat wordt

voldaan aan de regels die worden gesteld in de verordening ten aanzien van detailhandel in het buitengebied.

Reactie 9

Het betreft uitsluitend het pand Onnemaweg 8. Verwezen wordt naar onze voorgaande reactie met betrekking tot Onnemaweg 8 (reactie 3). Wij zijn van oordeel dat de bewoner in principe eenzelfde regeling zou moeten krijgen als de overige woningen aan de ander zijde van de Onnemaweg.

Omdat de begrenzing op dit punt niet wordt aangepast door de provincie, is voor dit perceel een afwijkende regeling opgenomen.

Opmerking 10: Nevenactiviteiten agrarische bedrijven

Voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven staan in de verordening regels in artikel 4.26, lid 2, onder e. Hieruit volgt dat detailhandel in het buitengebied bij agrarische bedrijven beperkt dienen te blijven tot het aanbieden en verkopen van hoofdzakelijk ambachtelijke, agrarische en/of aan de agrarische sector gelieerde producten op een in pandig vloeroppervlak van maximaal 120 m². De regeling in artikel 19.1 van het bestemmingsplan voldoet hier niet aan.

Reactie 10

De regeling omtrent detailhandel, zoals benoemd in artikel 19.1 is aangepast overeenkomstig de provinciale omgevingsverordening.

Opmerking 11: Agrarisch bouwblok

Het bestemmingsplan staat bouwwerken buiten het agrarisch bouwblok toe. Dat is in strijd met artikel 4.19a, lid 5.

Reactie 11

Wij achten deze benadering onjuist. Door de provincie wordt gesteld dat het bouwvlak als bouwperceel wordt gezien. Wij bestrijden dit. Gezien het feit dat hier sprake is van een stedelijk gebied, hebben wij gemeend op het agrarische bouwperceel de bestaande gebouwen (kassen en schuren en bedrijfswoningen) vast te leggen binnen het bouwvlak.

Wij zijn van oordeel dat het gehele perceel een agrarisch bouwperceel is, waar buiten het bouwvlak agrarische bouwwerken, niet zijnde gebouwen, zijn toegestaan. In de bestemmingsomschrijving is nader gespecificeerd welke bouw-mogelijkheden het betreft.

Opmerking 12: Karakteristiek

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn aan de Hoofdstraat in Zandeweer een aantal percelen voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Deze aanduiding komt niet terug in de regels van het bestemmingsplan. Verzocht wordt om de regels en verbeelding op elkaar af te stemmen.

Reactie 12

De aanduiding karakteristiek is van de verbeelding gehaald. Overigens betreft het allemaal rijksmonumenten.

Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap gaat akkoord met het voorliggende plan.

Brandweer Regio Groningen

Omdat het oostelijke deel van Zandeweer in het invloedsgebied van de N999 ligt, is verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. De brandweer constateert dat in het plangebied geen sprake is van een groepsrisico. Ook blijkt dat het bestemmingsplan overwegend een consoliderend karakter heeft, waardoor geen sprake is van groepsrisico's.

Groninger Molenhuis

Opmerking: Bescherming molen

Het Groninger Molenhuis geeft aan dat de bescherming van de molen Windlust onvoldoende is geregeld. Er wordt in het bestemmingsplan voor wat betreft de toegestane hoogtes gerekend met een toename van 1/30 per 100 m gerekend vanaf de molen. Dit zal de windvang ernstig beïnvloeden.

Reactie

De regeling voor de molenbiotoop wordt aangepast. De onlangs vastgestelde regeling voor Uithuizen dorpscentrum wordt gehanteerd. Over deze regeling is destijds overleg geweest met De Hollandsche Molen en Het Groninger Molenhuis. In deze regeling wordt uitgegaan van 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen vermeerderd met de stellinghoogte en verminderd met 2 m. Afwijken van de algemene regel is slechts mogelijk na overleg met de Hollandsche Molen.

LTO Vastgoed, namens inspreker 1

Opmerking: Bedrijfswoning kassenbedrijf

LTO Vastgoed merkt namens de eigenaar van het kassenbedrijf op de hoek Knijpsterweg/Onnemaweg op, dat op grond van het vigerende bestemmingsplan een bedrijfswoning mogelijk is. Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan is dit niet meer toegestaan. Verzocht wordt om het plan op dit punt aan te passen.

Reactie

Het is niet de bedoeling geweest om de realisering van een bedrijfswoning op dit perceel uit te sluiten. De redactie van de regels zal hierop worden aangepast.

Inspreker 2

Opmerking: Willemsoord 3

De inspreker maakt bezwaar tegen de functie van Willemsoord 3, vanwege het voornemen om op deze locatie een zorgboerderij te realiseren. Hierover heeft reeds overleg plaatsgevonden met de gemeente.

Reactie

Willemsoord 3 ligt niet in het bestemmingsplan Zandeweer-Doodstil maar in het bestemmingsplan Buitengebied. Het is bekend dat een verzoek is ingediend voor het uitbreiden van de mogelijkheden aan de Willemsoord 3. Het verzoek is in behandeling. Inhoudelijk wordt in het kader van het bestemmingsplan Zandeweer-Doodstil hier niet op ingegaan.