Gemeente De Marne

RAADSBESLUIT GEMEENTE DE MARNE

Agendapunt nummer : 9

De raad der gemeente De Marne

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 januari , nr. 1 A;

Gelet op:

de overweging dat burgemeester en wethouders een nieuw bestemmingsplan, bestemmingsplan Theehuis Westpolder, hebben voorbereid en in procedure gebracht;

de overweging dat dit bestemmingsplan onvolkomenheden in het op 23 juni 2015 vastgestelde bestemmingsplan Theehuis Westpolder repareert en daarmee een theehuis/informatiecentrum bovenop de bestaande kwelderschuur op de kruising van de Kustweg en de Ommelanderzeedijk planologisch mogelijk maakt;

de overweging dat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage heeft gelegen van 14 oktober tot en met 24 november 2016;

de overweging dat in de 'reactienota zienswijzen Theehuis Westpolder aangepaste ontwerpbestemmingsplan 2016' de ontvangen zienswijzen zijn beantwoord;

de overweging dat het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd is in die zin dat de regeling ter bescherming van de duisternis en rust wordt aangescherpt (artikel 3.3 en artikel 1);

de overweging dat als volgende stap in de procedure de raad het bestemmingsplan Theehuis Westpolder gewijzigd dient vast te stellen;

de overweging dat vervolgens het vaststellingsbesluit bekendgemaakt wordt en met het nieuwe bestemmingsplan gedurende 6 weken voor beroep ter inzage gelegd zal worden en dat pas na afloop van deze beroepstermijn het plan in werking treedt;

de overweging dat omdat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd wordt vastgesteld het vaststellingsbesluit op grond van artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening pas na zes weken bekendgemaakt en ter inzage gelegd mag worden;

de overweging dat, om ongewenste vertraging in de procedure te voorkomen, de Minister en gedeputeerde staten gevraagd kan worden in te stemmen met bekendmaking van het vaststelingsbesluit binnen zes weken;

de overweging dat afdeling 6.4 Wro het vaststellen van een exploitatieplan verplicht stelt bij de vaststelling van een bestemmingsplan;

de overweging dat deze verplichting vervalt wanneer het, zoals met dit bestemmingsplan Theehuis Westpolder, uit oogpunt van kostenverhaal niet nodig is eisen of regels te stellen;

de overweging dat artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening voorschrijft dat een bestemmingsplan met een duidelijke ondergrond wordt vastgesteld en dat daarvoor in dit geval de GBKN Theehuis Westpolder juli 2008 gebruikt is;

B E S L U I T :

1. **Het bestemmingsplan Theehuis Westpolder, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1663.BG2009herz09-VS02 en de bijbehorende planregels, en bij de opstelling waarvan de GBKN Theehuis Westpolder juli 2008 als ondergrond is gebruikt, gewijzigd vaststellen overeenkomstig de 'reactienota zienswijzen Theehuis Westpolder';**

2. **Ten dienste van het bestemmingsplan Theehuis Westpolder geen exploitatieplan vaststellen.**

3. **Gedeputeerde staten en de Minister van Infrastructuur en Milieu verzoeken in te stemmen met bekendmaking van het bestemmingsplan Theehuis Westpolder. binnen zes weken na vaststelling.**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente De Marne
d.d. 28 februari 2017.

,voorzitter

,griffier.

Reactienota zienswijzen Bestemmingsplan Theehuis Westpolder aangepaste ontwerpbestemmingsplan 2016

1. Inleiding

Opnieuw in procedure

Op 23 juni 2015 is het bestemmingsplan Theehuis Westpolder vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Raad van State. Gedurende dit beroep is ontdekt dat er een aantal onvolkomenheden in het vastgestelde bestemmingsplan zat. Er is toen besloten het bestemmingsplan te repareren en opnieuw als ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. De indieners van een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan van 2015 hebben een brief ontvangen waarin zij werden uitgenodigd opnieuw een zienswijze in te dienen. In de brief werd aangegeven dat de gemeente de zienswijzen die in 2015 zijn ingediend ook als zienswijze tegen het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zal beschouwen.

Ter inzage 2016

Van 14 oktober 2016 tot en met 24 november 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Theehuis Westpolder' ter inzage gelegen. In deze periode is een aantal zienswijzen binnengekomen. In deze reactienota geeft de gemeente per zienswijze aan wat haar standpunt is en of de reacties leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bescherming persoonsgegevens

Omdat een bestemmingsplan digitaal wordt gepubliceerd is ervoor gekozen de zienswijzen te anonimiseren. Om dezelfde reden zijn de zienswijzen ook niet opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen die in de periode van 14 oktober 2016 tot en met 24 november 2016 zijn ingediend behandeld. De zienswijzennota van 2015 is opgenomen in hoofdstuk 3. In de tekst is ook aangegeven hoe de zienswijzen worden beoordeeld in relatie tot het nieuwe ontwerpbestemmingsplan.

2. Beantwoording van de zienswijzen 2016

In dit hoofdstuk zullen de zienswijzen die zijn ingediend tegen het aangepaste ontwerpbestemmingsplan dat in 2016 ter inzage heeft gelegen worden behandeld.
Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde periode ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk en worden inhoudelijk beoordeeld.

In algemene zin willen wij vooraf opmerken dat een bestemmingsplan wordt opgesteld vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt omschreven waarom het planvoornemen past binnen de verschillende relevante beleidskaders. Daarnaast wordt aangetoond dat na uitvoering van het voornemen nog steeds sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening.
Zienswijzen die tegen dit bestemmingsplan zijn ingediend en geen betrekking hebben op ruimtelijke ordening of een mening inhouden worden dan ook voor kennisgeving aangenomen.

A. R.J. Mansholt

A.1 Indiener geeft aan dat het aangepaste bestemmingsplan hem geen aanleiding geeft zijn eerder verzonden bezwaren te wijzigen. De bezwaren nemen zelfs toe.

A.2 Indiener merkt op dat de horecagelegenheid ook 's avonds geopend kan zijn. Hij stelt dat dit licht- en geluidsoverlast betekent in een van de stilste gebieden van de provincie. Het Lauwersmeergebied is uitgeroepen tot een van de donkerste en stilste gebieden. Uitbreiding van activiteiten op een aangrenzende dijk zal, volgens indiener, inbreuk geven aan de nu heersende rust en stilte.

A.3 Indiener vindt dat een dergelijk gebouw op de kop van de zeedijk nooit gebouwd had mogen worden. Het gebouw is nu zeer bepalend voor het landschap van de Westpolder. Indiener merkt op dat men een voorbeeld had kunnen nemen aan het gebouw in Pieterburen dat aan de voet van de dijk is gebouwd.

A.4 Indiener stelt dat het ontwerp van de verdieping ronduit lelijk is. Hier wordt de huidige mooie landschappelijke situatie misbruikt.

A.5 Volgens indiener faciliteert de gemeente een onderneming die gedoemd is te mislukken.

A.6 Indiener geeft aan dat een groot bedrag aan subsidiegeld wordt geïnvesteerd dat door de burgers van dit land bijeen is gebracht. Nu zijn er volgens hem andere maatschappelijke problemen die door geldgebrek niet opgelost kunnen worden.

Reactie gemeente:

A.1 In hoofdstuk 3 van deze zienswijzennota zijn de in 2015 ingediende zienswijzen beschreven en van een reactie voorzien.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A.2 Indiener merkt terecht op dat de horecagelegenheid ook 's avonds geopend kan zijn. Er zijn wel regels opgenomen om de lichtuitstraling in het donker te beperken. De duisternis is van 0:00 uur tot 06:00 uur beschermd.
De meeste bezoekers worden, op basis van het huidige gedrag van recreanten, verwacht in de maanden april tot en met oktober, tussen 9:30 uur en 18:00 uur. Ook worden er 's avonds bezoekers verwacht, dit zal voornamelijk voorkomen als het in de zomer langer licht is.
Gezien de nieuwe 'dark sky'-status van het waddengebied, de aard van de horecagelegenheid (theehuis) en de tijdstippen waarop bezoekers worden verwacht, ligt het niet voor de hand dat er bezoekers komen als het donker is. De openingstijden van het theehuis zullen dan ook in de praktijk gerelateerd zijn aan de daglichtlengte. De daglichtlengte wordt bepaald door het tijdstip van zonsopgang en het tijdstip van zonsondergang. Door de openingstijden van het theehuis ook in de

regels te koppelen aan de zonsopgang en zonsondergang zal de 'dark sky' –status van het gebied beter worden gewaarborgd.
Doordat alleen tijdens de daglicht periode het theehuis bezocht zal worden, zal de stilte in de donkere uren ook niet worden verstoord. Als het theehuis gesloten is zal er ook geen geluidsoverlast door bezoekers van het theehuis worden veroorzaakt.
De regels van het bestemmingsplan zullen hierop als volgt worden aangepast.

In lid 3.3 wordt sub a toegevoegd.

Artikel 3.3 Specifieke gebruiksregels
De gronden mogen worden gebruikt als bedoeld in artikel 3.1, onder de volgende voorwaarden:

a. de openingstijden van het horecabedrijf en het voorlichtingscentrum mogen uitsluitend in de periode tussen het tijdstip van zonsopgang en het tijdstip van zonsondergang liggen;
b. tussen 0.00 uur en 6.00 uur mag geen lichtuitstraling buiten de perceelsgrens plaatsvinden.
c. de verlichting binnen de bebouwing mag niet op de zee gericht zijn;
d. de verlichting binnen de bebouwing dient naar beneden gericht te zijn;
e. de verlichting buiten de bebouwing mag niet op zee gericht zijn;
f. de verlichting buiten de bebouwing dient naar beneden gericht te zijn;
g. de hoogte van de verlichting buiten de bebouwing bedraagt maximaal 3 meter.

In artikel 1 zullen de begrippen zonsopgang en zonsondergang als volgt worden opgenomen:

Zonsopgang: het moment waarop de zon in het oosten boven de horizon verschijnt.

Zonsondergang: het moment waarop de zon in het westen onder de horizon verdwijnt.

<u>De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. Artikel 3, lid 3.3 en artikel 1 zullen worden aangepast.</u>

A.3 Het gebouw van het waterschap is bestaand en is in een eerdere planologische procedure mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan ziet alleen op de vergroting van het bestaande gebouw en het toevoegen van een functie. De opmerking wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.
<u>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</u>

A.4 Het is algemeen bekend dat de discussie of een gebouw mooi of lelijk is, subjectief is. Daarom is het ontwerp van het plan voorgelegd aan de door de gemeente De Marne ingestelde onafhankelijke Welstandscommissie. De Welstandscommissie adviseert vanuit een integrale benadering van stedenbouw, landschap, cultuurhistorie en archeologie en heeft de bevordering en instandhouding van de bouwkundige en landschappelijke schoonheid in gemeente De Marne als doelstelling.
De Welstandscommissie heeft op 9 februari 2012 geoordeeld dat het bouwplan niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is door de Welstandscommissie getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota en in het bijzonder aan het beleid en de criteria zoals deze gelden voor gebied B 'de Waddenkust' waarin het bouwplan is gelegen. Het bouwplan is door zijn ligging op de dijk eveneens te beschouwen als onderdeel van het Lauwersmeergebied (A). Het bouwplan onttrekt zich naar de mening van de commissie aan de criteria voor de gebruikelijke bebouwing in dit gebied. Het staat op een zeer bijzondere plek en

vraagt daarom een meer dan gebruikelijke en locatiespecifieke benadering. Het bouwplan toont volgens de commissie een beeldende kwaliteit met iconografische potentie. Het heeft volgens de commissie daarmee de meerwaarde die afwijking van de heersende karakteristieken rechtvaardigt. Het ontwerp laat volgens de commissie een geslaagde synthese zien tussen restanten van een zeer eenvoudige schuur zonder specifieke beeldkwaliteiten en een nieuw gedeelte. Dit nieuwe gedeelte refereert in zijn vormtaal naar de patronen in de landaanwinningskwelders. Dit is tevens het onderwerp van de expositie en de functionele invulling van een gedeelte van het gebouw. Van onder naar boven wordt het gebouw steeds meer open. Het materiaalgebruik: bestaand metselwerk, wilgentenen luiken, transparante glazen delen tussen stevig gedimensioneerde houten palen wordt door de commissie passend en vernieuwend gevonden.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A.5 De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan omdat sprake is van een mening. Het bestemmingsplan is planologisch uitvoerbaar.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A.6 De verdeling van subsidiegelden is geen onderwerp in dit bestemmingsplan. De opmerking wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B. Nijenhuis & Jansen advocaten namens drie cliënten

Mevrouw A. Jansen van Nijenhuis & Jansen advocaten dient een zienswijze in namens drie cliënten.

B.1 Mevrouw Jansen constateert dat de huidige publicatie op ruimtelijke plannen alsmede de plantoelichting onjuist is voor wat betreft het vigerende planologische regime. Zij merkt op dat ten onrechte de indruk wordt gewekt dat het bestemmingsplan Buitengebied vigerend is, terwijl dit het op 23 juni 2015 vastgestelde bestemmingsplan Theehuis Westpolder is waar tegen beroep is ingesteld. Zij stelt dat dit vastgestelde plan om onverklaarbare redenen van ruimtelijke plannen is verdwenen.

B.2 Mevrouw Jansen verwijst naar de eerder door cliënten ingediende zienswijzen en gronden van beroep tegen het vigerende plan, deze dienen als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

B.3 Zij verzoekt namens cliënten het plan niet vast te stellen, omdat ook dit plan in strijd is met de provinciale omgevingsverordening (bebouwing en toevoeging functie in buitengebied en bouwen in waterkeringszone) en van die verordening geen ontheffing is verleend en ook niet kan worden verleend wegens het ontbreken van zwaarwegende gemeentelijke belangen.

B.4 Door mevrouw Jansen wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan voorziet in nieuwe bebouwing en wijziging van bestaand gebruik in het waddengebied in strijd met het Barro nu de beoogde wijziging van het gebouw en het gewijzigde gebruik significante gevolgen kan hebben voor landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Als landschappelijke kwaliteiten worden aangemerkt: rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van duisternis. Zij stelt dat het bestemmingsplan voorziet in het vergroten van een bestaand gebouw en een investering van het gebruik waarmee deze kwaliteiten worden aangetast.

B.5 Geconstateerd wordt dat het plan onzorgvuldig is voorbereid voor wat betreft de gevolgen voor het Natura-2000 gebied in de quick-scan geen rekening gehouden met de gevolgen van het gewijzigde gebruik.

Reactie gemeente:

B.1 De constatering is juist. De verwijzing naar het vigerende plan zal in de toelichting worden aangepast**.**

Het vastgestelde bestemmingsplan Theehuis Westpolder met identificatienummer NL.IMRO.1663.BG2009herz09-VS01 is van de website ruimtelijke plannen gehaald omdat het technisch onmogelijk bleek te zijn om anders een nieuw ontwerpbestemmingsplan te publiceren met dezelfde IDN-code.

B.2 De zienswijzen die tegen het bestemmingsplan van 2015 zijn ingediend worden in hoofdstuk 3 behandeld. In het navolgende worden de gronden van beroep die mevrouw Jansen namens haar cliënten heeft ingediend van een reactie voorzien.

Namens appellanten wordt aangegeven dat artikel 1.2 van de Omgevingsverordening Groningen onverbindend zou zijn waarbij verwezen wordt naar de uitspraak van 22 juli 2015.
Reeds sinds 1 juni 2013 is artikel 4.4 lid 2 in de provinciale Omgevingsverordening opgenomen. In deze regel is bepaald dat de ontheffingsbevoegdheid moet voldoen aan het criterium dat alleen ontheffing kan worden verleend voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijke ruimtelijke beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Hiermee voldoet de ontheffingsbepaling aan het gestelde in artikel 4.1a van de Wet ruimtelijke ordening. Aangezien het besluit tot het verlenen van ontheffing van na deze datum is, is de onverbindendheid van artikel 1.2 niet aan de orde.

Volgens appellanten zou er geen sprake zijn van de situatie dat de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding met de te dienen belangen. Er zijn geen zwaarwegende gemeentelijke belangen aanwezig en ook is de ontwikkeling niet onvoorzienbaar. De ontheffing is in strijd met artikel 4.4, lid 2, van de Omgevingsverordening en artikel 4.1a, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening.
Op 16 juni 2014 is de ontheffing voor de vergroting van het bestaande gebouw met een opbouw verleend door de provincie Groningen. Deze ontheffing is als bijlage 1 bijgevoegd bij deze zienswijzennota.
In de ontheffing is overwogen dat de noodzaak tot vergroting van het gebouw voldoende is aangetoond en dat het plan ook vanuit ruimtelijke kwaliteit geen bezwaren ontmoet. Deze afweging heeft plaatsgevonden op basis van de aanvraag van 22 juni 2014 van de gemeente om ontheffing. Deze brief is als bijlage 2 bijgevoegd. In de brief zijn overwegingen voor het verlenen van ontheffing weergegeven.
Het vasthouden aan het verbod op vergroting van het gebouw zou in dit geval een onevenredige belemmering van de verwezenlijking van dit onderdeel van het project "Kiek over Diek" betekenen die niet in verhouding staat tot de met dit verbod te dienen provinciale belangen. Dit is een bijzondere omstandigheid zoals bedoeld in artikel 4.4 lid 2 van de Omgevingsverordening.
Ter nadere onderbouwing merken wij op dat het theehuis met voorlichtings- en expositieruimte onderdeel uitmaakt van het project "Kwelderherstel" en het project "Kiek over Diek". Laatstgenoemd project - dat een regionaal project betreft waaraan ook de provincie deelneemt - beoogt een fietspad te realiseren langs en over de Waddenzeedijk tussen het Lauwersmeergebied en de Dollard. Dit fietspad sluit aan op bestaande fietsroutes, waardoor er een sluitend stelsel van fietsroutes ontstaat. Uiteindelijk doel is om het toerisme een daardoor de leefbaarheid van het gebied te versterken.
Indertijd is de verwachting uitgesproken dat er ook nieuwe initiatieven zouden

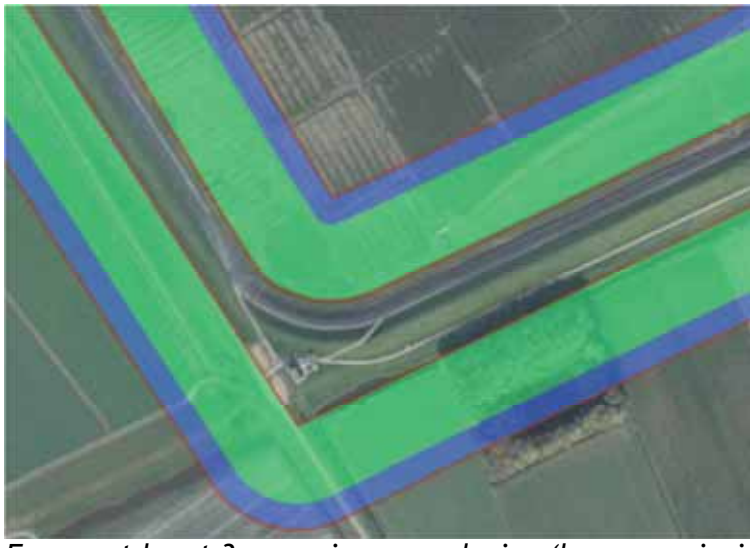
ontstaan. Het theehuis is één van die initiatieven. De locatie van het theehuis is bijzonder, omdat het uitzicht biedt op de buitendijkse kwelders, de Waddenzee, de Marnewaard en de Westpolder. Het project dient dus zowel een gemeentelijk als een regionaal belang.
Het doel van de bepaling in de omgevingsverordening is het tegengaan van onnodige verstening en versnippering van het landschap. Het theehuis heeft geen onnodige versnippering van het landschap tot gevolg, immers het waterschapsgebouw staat er al. Ook zijn wij van mening dat er geen sprake is van onnodige verstening. De footprint van het gebouw verandert niet. Op het bestaande gebouw wordt slechts een extra verdieping gebouwd.
Een bijzondere omstandigheid die een ontheffing rechtvaardigt, ligt ook in het idee dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse met het voorgenomen plan verbetert. Het gebouw ligt in het dijkenlandschap langs de Waddenkust. Dit landschap wordt gekenmerkt door de grootschalige openheid en de (oude) dijken.
Een vijftal factoren is hier van belang. Dit zijn:
1. landschappelijke openheid;
2. de unieke locatie;
3. hoge(re) ligging van het gebouw als gevolg van de locatie direct achter de bestaande zeedijk;
4. de hoogte van de nieuwbouw (3 bouwlagen);
5. vorm en kleur van de nieuwbouw.

De combinatie van deze factoren maakt dat het gebouw een oriëntatiepunt vormt in de wijdere omgeving. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit landschappelijk baken is gelegen in de bijzonderheid van de locatie (de knik in het dijktracé wordt hiermee benadrukt) en de specifieke functie van het gebouw, dat in meerdere opzichten een bijdrage levert aan de beleving van de landschappelijke identiteit.
Tot slot blijkt uit het bovenstaande dat de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het gebouw op zichzelf en in relatie tot de omgeving wordt vergroot.
Op grond van bovengenoemde belangenafweging concluderen wij, na consultering van de Provincie Groningen, dat er sprake is van een bijzondere omstandigheid die ontheffing van de verordening op grond van artikel 4.4 lid 2 voor vergroting van de bebouwing rechtvaardigt. Het vasthouden aan het verbod op vergroting van het gebouw staat niet in verhouding tot de met dit verbod te dienen provinciale belangen.
Of er ook sprake zou moeten zijn van onvoorziene omstandigheden is volgens inmiddels vaste jurisprudentie niet noodzakelijk. Ten overvloede constateren wij dat dat er bij het vaststellen van de provinciale verordening niet naar dit soort mogelijke bijzondere initiatieven wordt gekeken en dat er in die zin gesproken kan worden van onvoorzienbaarheid.
<u>De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</u>

Appellanten zijn van mening dat de ontheffing betrekking had moeten hebben op artikel 4.27, leden 1 en 4 van de Omgevingsverordening. Nu van lid 1 geen ontheffing is verleend is het bestemmingsplan in strijd met de Omgevingsverordening.
In artikel 4.27, lid 1, van de Omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuw ruimtebeslag ten behoeve van, noch in nieuwvestiging van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies, zoals, wonen, niet-agrarische bedrijven, dienstverlening, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen voor recreatie anders dan extensieve recreatie. De Provincie Groningen heeft niet expliciet ontheffing verleend van lid 1 omdat er geen sprake is van nieuw ruimtebeslag in de zin van dit artikel.

Op het perceel staat een onderhoudsgebouw van het waterschap. In de zin van de verordening zijn dit soort gebouwen al niet-functioneel aan het buitengebied gebonden. Zou dat wel het geval zijn dan zou het huidige gebruik ook niet worden opgeheven. Het gebouw heeft op dit moment dus al een niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functie volgens het systeem van de Omgevingsverordening. Binnen de bestaande buitenmuren van het waterschapsgebouw (bouwhoogte nu 5,20 meter) wordt dit verhoogd met een extra verdieping (bouwhoogte straks 9,00 meter). Deze extra verdieping zal worden gebruikt voor horeca annex voorlichtings- en expositieruimte. Vanuit het complex is uitzicht - over de dijk - op het achterliggende kweldergebied. Door gebruik te maken van de omtrekken van de bestaande bebouwing is er geen sprake van nieuw ruimtebeslag ten behoeve van een niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functie. Daarom is er op dit onderdeel geen sprake van strijd met de Omgevingsverordening en geen ontheffing nodig.
De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Omgevingsverordening provincie Groningen 2016
De verleende ontheffing en bijbehorende argumentaties zijn gebaseerd op de omgevingsverordening van 2009. Op 12 juli 2016 is de nieuwe omgevingsverordening in werking getreden.
In afdeling 2.3 van deze verordening zijn de niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies geregeld. In artikel 2.13.1 gaat het over nieuw vestiging of uitbreiding van een niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functie. Daarvan is hier geen sprake. Artikel 2.13.2 gaat over het gebruik van vrijkomende gebouwen in het buitengebied en artikel 2.13.3 over de bouw- en verbouwmogelijkheden bij vrijgekomen gebouwen in het buitengebied.
Uit de definitie van stedelijke ontwikkeling en de formuleringen in de artikelen 2.13.1 tot en met 2.13.3 blijkt duidelijk dat aan nieuw ruimte beslag voor stedelijke ontwikkelingen voorwaarden zitten verbonden. Zoals bij het verlenen van de ontheffing ook al is aangegeven is er geen sprake van nieuw ruimte beslag. Uit 2.13.2 en 2.13.3 is daarnaast op te maken dat nieuw ruimte beslag gaat om de vergroting van de oppervlakte. In dit geval wordt de oppervlakte, de footprint, van het gebouw, niet vergroot. Hiermee, en gelezen de argumentatie van het besluit van 2015, past de ontwikkeling binnen de nieuwe provinciale verordening.
In afdeling 2.6 van de verordening zijn de regels met betrekking tot waterkeringszones opgenomen. In artikel 2.20.1 is opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een op kaart 3 van de verordening aangeduide waterkeringszone aan weerszijden van de primaire waterkering voorziet in bestemmingen en regels voor bescherming van de functie van de bestaande of toekomstige primaire waterkering. Artikel 6.1.1 van het bestemmingsplan voorziet, door middel van de algemene aanduiding “vrijwaringszone – dijk”, in de bescherming van de primaire waterkering.
Artikel 2.20.2 en 2.20.3 gaan over het profiel van vrije ruimte (met groen aangegeven in onderstaande figuur) en de beschermingszone (met blauw aangegeven in onderstaande figuur) die bij de waterkering horen. Het gebouw waar het theehuis op gerealiseerd zal worden valt niet binnen deze twee zones. Daarbij kan nog opgemerkt worden dat er geen nieuw gebouw wordt gebouwd of een bestaand gebouw zodanig uitgebreid, dat de oppervlakte wordt vergroot. Het theehuis wordt op het reeds bestaande dijkmagazijn gebouwd. Een ontheffing van de provincie is dan ook niet nodig.



Fragment kaart 3 omgevingsverordening (bron: provincie Groningen)

De toelichting zal worden aangevuld met een tekst over de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.

Appellanten zijn van mening dat de onderzoeken in het algemeen en met name de effecten op de Waddenzee (N2000) onvoldoende in beeld zouden zijn gebracht. Dit is met name een punt omdat de maximale mogelijkheden van het plan niet zouden zijn onderzocht.
In de toelichting op het bestemmingsplan wordt uitvoerig ingegaan op het onderzoek dat hiervoor is gedaan. Alle uitvoeringsaspecten komen hierbij aan bod. Niet wordt aangegeven welke aspecten van de verschillende onderzoeken onvoldoende zouden zijn.
Volledigheidshalve merken wij nog op dat in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan de regels zodanig zijn aangepast dat de oppervlakte van horeca maximaal 100 m^2 mag bedragen.
De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Appelanten stellen dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is.
Wij kunnen ons vinden in de beroepsgrond waarin wordt aangegeven dat artikel 6.1.2 in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan. Dit artikel is dan ook verwijderd in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan, daarmee is dit plan wel uitvoerbaar.
De reactie leidt nu dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Appelanten zijn van mening dat de planvoorschriften onduidelijk zijn, omdat de definitie van de functie "informatievoorziening" ontbreekt.
Het woord informatievoorziening behoeft wat ons betreft geen definitie in artikel 1. Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is op dit punt wel aangepast. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd' is, in plaats van informatievoorziening, voorlichtingscentrum over omgevingsspecifieke onderwerpen (Waddenzee/Natuur/Groningen) opgenomen. Op deze manier is de bestemming meer toegespitst op het daadwerkelijke gebruik.
De reactie leidt nu dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B.3 Zie voor een reactie op deze zienswijze de reactie onder B2.
Wat betreft het bouwen binnen een waterkeringszone kan het volgende worden opgemerkt. Hierover is de gemeente van mening dat het theehuis boven op een bestaand gebouw, het dijkmagazijn wordt gebouwd. Er wordt geen nieuw gebouw

opgericht of een bestaand gebouw zodanig uitgebreid dat de oppervlakte wordt vergroot. Een ontheffing van de provincie is dan ook niet nodig.

De ontwikkeling past binnen het beleid van de provincie.
De reacties van de provincie en het waterschap op het ontwerpbestemmingsplan, zie sub E en sub F, bevestigen dit ook.
Daarnaast heeft één van de cliënten van mevrouw Jansen, mede namens de andere bewoners van de Westpolder, per brief dd. 12 april 2015 de provincie verzocht om de ontheffing te heroverwegen. De provincie geeft per brief d.d. 12 mei 2015 (2015-18.653/20/A.10,RS) een reactie: "omdat wij vergroting van de leefbaarheid van het gebied van groot belang achten en hebben geconstateerd dat het theehuis met grote zorgvuldigheid is ontworpen, hebben wij een ontheffing verleend". Ook merkt de provincie op dat "bij het ontwerp van het theehuis, waarbij binnen de bestaande buitenmuren van het waterschapsgebouw is gebleven, is met dit oogmerk rekening gehouden. Reden voor ons om de ontheffing te verlenen".
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B.4 Eerst willen wij opmerken dat wij van mening zijn dat er geen nieuw gebouw wordt opgericht, maar er vindt een uitbreiding van de bestaande bebouwing plaats. Daarbij is het belangrijk dat de oppervlakte van de bebouwing niet wordt vergroot, alleen de bouwhoogte.
In paragraaf 3.1 van de toelichting wordt ingegaan op de regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in relatie tot onderhavige bestemmingsplan. In paragraaf 4.4 van de toelichting wordt beargumenteerd waarom de ontwikkeling van het theehuis binnen het landschap past.
In onze reactie onder A2 is aangegeven dat er met betrekking tot rust en duisternis nog aanvullende maatregelen worden genomen. In deze verschillende stukken tekst wordt geconcludeerd dat de genoemde kwaliteiten niet onevenredig worden aangetast door het onderhavige bestemmingsplan.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B.5 In de quickscan wordt wel degelijk rekening gehouden met het gewijzigde gebruik. In paragraaf 4.2.1 worden de voorgenomen activiteiten en effecten beschreven voor de locatie in de Westpolder. Daar wordt de bouw van een theehuis op het huidige gebouw van het waterschap meegenomen in het onderzoek.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C. Stichting OW!

C.1 Stichting OW! begint de zienswijze met een omschrijving van werelderfgoed van Wikipedia. Stichting OW! geeft aan dat de Waddenzee werelderfgoed is door de kracht van zijn eenvoud. Deze kracht is ook zijn zwakte. Ruimte, rust, weidsheid en een open horizon zijn de unieke monumentale waarden van de Waddenzee. Die dien je te respecteren, iedere poging tot benadrukken of versterken tast deze waarden aan. Ze merken op dat je in de grote leegte van de Waddenzee een kopje van een zeehond onmiddellijk ziet, bebouwing boven de dijk uit springt dan ook in het oog. De kapen, (vuur)torens en karakteristieke bebouwing zijn cultureel erfgoed. Stichting OW! meent dat je daar niet zomaar moderne inzichten over milieu, architectuur en artisticiteit op los laten. Stichting OW! werkt vanuit het gebied en vindt dat het theehuis, visueel, vanaf de Waddenzee een hinderlijke oprisping is. Het theehuis is volgens de stichting een ernstige aantasting van de wezenskenmerken die de Waddenzee tot werelderfgoed maken. Zij geven aan de zaak, zo nodig, voor te leggen aan het werelderfgoedfonds.

C.2 Stichting OW! merkt op dat er 's avonds verlichting wordt toegevoegd aan een gebied waarin duisternis een belangrijke kwaliteit is, vooral nu het Nationaal Park Lauwersmeer de 'Dark sky'-status heeft gekregen.
C.3 Stichting OW! heeft als bijlage een artikel met de titel "Oorlog om de Waddenzee" toegevoegd.

Reactie gemeente:
C.1 De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan. Het staat Stichting OW! vrij de zaak voor te leggen aan het werelderfgoedfonds.
C.2 Zie de reactie onder A2.
C.3 De gemeente neemt kennis van het genoemde artikel.

D. <u>Bewoners van de Westpolder</u>
Een achttal families heeft onder de naam 'bewoners van de Westpolder' een zienswijze ingediend.
D.1 De bewoners geven aan zich, in aanvulling op hun zienswijze van februari 2015, aan te sluiten bij de zienswijze die is ingediend door Nijenhuis & Jansen advocaten namens mede-polderbewoners.

Reactie gemeente:
D.1 Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder B, voor wat betreft het aanhaken bij de door Nijenhuis & Jansen advocaten ingediende zienswijze. En naar de in hoofdstuk 3 opgenomen beantwoording van de in 2015 ingediende zienswijzen.

E. <u>Waterschap Noorderzijlvest</u>
E.1 Het Waterschap geeft aan dat vanuit ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft om een zienswijze in te dienen. Zij geven aan als eigenaar van het dijkmagazijn betrokken te zijn en dat er afspraken zijn of worden gemaakt. Dat staat het vaststellen van dit bestemmingsplan niet in de weg.

Reactie gemeente:
E.1 De gemeente dankt het Waterschap Noorderzijlvest voor de reactie.

F. <u>Provincie Groningen</u>
F.1 De provincie geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het naar voren brengen van een zienswijze.

Reactie gemeente:
F.1 De gemeente dankt de provincie voor de reactie.

G. <u>Brandweer Groningen/ Veiligheidsregio Groningen</u>
G.1 In een eerder stadium heeft de Veiligheidsregio reeds een advies uitgebracht. Geconstateerd werd toen dat voor deze locatie geen externe veiligheidsrisico's bestaan. Naast externe veiligheid is ook gekeken naar bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Uit deze beoordeling kwam naar voren dat het perceel een 'witte vlek' betreft. Dit zijn gebieden die niet zijn afgedekt door een bluswatervoorziening. Gelet hierop is geadviseerd het treffen van aanvullende maatregelen te overwegen.
Het uitgebrachte advies is verwerkt in het bestemmingsplan. Daarom bestaat er nu geen aanleiding voor een nadere inhoudelijke reactie op het ontwerpbestemmingsplan.

G.2 In de externe veiligheidsparagraaf worden de 'Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen' en de 'Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart)' genoemd als beoordelingskader voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze informatie is inmiddels achterhaald. Geadviseerd wordt om de paragraaf op dit punt aan te laten passen.

Reactie gemeente:

G.1 De gemeente dankt de Veiligheidsregio Groningen voor de reactie.

G.2 De gemeente zal de paragraaf externe veiligheid laten aanpassen conform de opmerkingen van de Veiligheidsregio.

3. Beantwoording van de zienswijzen 2015

In dit hoofdstuk zullen de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan dat in 2015 ter inzage heeft gelegen worden behandeld. Hiervoor is de zienswijzenota die in 2015 is opgesteld door Sweco Nederland BV als uitgangspunt gebruikt. Omdat er wel aanpassingen in het plan hebben plaatsgevonden en er voortschrijdende inzichten zijn, is er wel een en ander aangepast. Dit hebben wij in de tekst weergegeven. Daarnaast verwijzen wij voor aanvullingen bij de beantwoording van de zienswijzen ook naar hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota.

3.1 Ontvankelijkheid

Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn zienswijzen ingediend door/namens de volgende natuurlijke of rechtspersonen:

Ingediend door		Zienswijzenummer
1	Ayolt Mansholt	1, 3, 4, 5
2	E.J.P. Huizenga	1, 3, 4, 5
3	G. Wichers Janssens	1, 3, 4, 5
4	E. Mansholt	1, 3, 4, 5
5	Grietje Scholtens	1, 3, 4, 5
6	J.H.J. Staal	1, 3, 4, 5
7	Hans de Vries	1, 3, 4, 5
8	Mariska	1, 3, 4, 5
9	P.J. Pier	1, 3, 4, 5
10	T.C. de Jager	1, 3, 4, 5
11	R.J. Mansholt	1, 3, 4, 5
12	D. Bakker	1, 3, 4, 5
13	Uittenbogaard	1, 3, 4, 5
14	E. Haaksma Dijkman	1, 3, 4, 5
15	H. Haaksma	1, 3, 4, 5
16	A.P. Oldenhuis	1, 3, 4, 5
17	E.H. Mansholt	1, 3, 4, 5
18	S.J.T.M. van Thiel,	1, 3, 4, 5
19	R.J. Toxopeus	1, 3, 4, 5
20	B.J. Pier	1, 3, 4, 5, 6
21	M.A.R. Aling	2, 6
22	H.F. Venhuizen – Schaap	2, 3, 4, 6
23	Mr. A.C. van Tilburg	2, 4, 6
24	Ben van Tilburg, Mieke Frijters	2, 3, 4, 7
25	H. Huizenga,	2, 3, 4, 6
26	H. Kerkhof	1, 2, 4
27	G.J. Jonas, J. Jonas-Dalhuisen	1, 8, 9
28	T.M. Huizing	2
29	Anton de Schutter	12
30	M.P. de Jonge	1, 2, 6
31	G. Jonas	6
32	S.J. van Dijk	2, 5, 6
33	Stichting OW!, p/a Geurt Busser	2, 3, 4, 6
34	Hennie Schoenmaker, Jan Hink	2, 3, 4, 5, 6
35	A. Hogeveen, E. Toxopeus-Hogeveen	2, 3, 4, 5, 6
36	Hans Sas Fotografie	1, 2, 3, 4, 6
37	Y.J. de Weerd	5, 6, 7, 9
38	A. Claassen	2, 4 , 5, 6, 7
39	J.W. Besteman	2, 3, 4, 5, 6, 10
40	Willemijn de Lorme van Rossem, Maatschap Louwes & dochters,	2, 3, 4, 6

41	Wiep van Maanen, 'lid Maatschap Louwes en dochters'	2, 3, 4, 6
42	K.W. Louwes	1, 4, 5, 12
43	S. Buikema	2, 5
44	R.J. Mansholt	1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11
45	Bewoners Westpolder: Familie Benning; Familie Buwalda; Familie Duisterwinkel; Familie Louwes; Familie Mansholt; Familie De Paus; Familie Scholtens; Familie Toxopeus.	1, 2, 3, 4, 6, 8, 11, 12
46	W. Boekbinder	

De ingebrachte zienswijzen zijn per thema beantwoord. Achter iedere inspreker staat een nummer van de zienswijze waarin de door hem of haar ingebrachte zienswijze is verwoord en beantwoord.
De door insprekers 1 t/m 45 ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en komen daarom voor behandeling in aanmerking. De door inspreker 46 ingediende zienswijze is buiten de termijn van terinzagelegging ingekomen en is daarom niet ontvankelijk.

Zienswijzen:
1. Verstoring landschap
Insprekers zijn van mening dat een informatievoorziening met theehuis op de betreffende locatie leidt tot verstoring van het landschap. Insprekers vinden het ontwerp niet mooi en/of niet passen in de omgeving. Het gebouw tast het open landschap aan. Insprekers vinden dat een informatievoorziening met theehuis een uniek punt in het Groninger Landschap verstoort. Het verstoort het unieke punt waar de Westpolderdijk uit 1878 samenkomt met de nieuwe polderdijk van 1980.
Tijdens een voorlichting in november 2014 heeft architect Nynke-Rixt Jukema aangegeven dat het ontwerp inmiddels op een aantal punten is aangepast en dat dit naar aanleiding van opmerkingen van insprekers opnieuw zou gebeuren. Gelet op de wijzigingen lijkt het insprekers relevant dat het plan opnieuw beoordeeld wordt door de Welstandscommissie. Ondanks de afspraak in november hebben insprekers het gewijzigde plan tot op heden nog niet gezien. Als dit inmiddels wel bij de gemeente ingediend is, vernemen insprekers dit graag.

Reactie gemeente
Het theehuis en informatiecentrum zijn op het dijkmagazijn van het waterschap gesitueerd om een uitzichtpunt te creëren over de buitendijkse kwelders, de Westpolder met o.a. de karakteristieke boerderijen, de eendenkooien en de Marnewaard.
De criteria waaraan een bouwwerk wordt getoetst zijn neergelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De nota bevat criteria, die B & W toepassen bij hun beoordeling of er sprake is van strijd met redelijke eisen van welstand.
Het ontwerp van het plan is voorgelegd aan de door de gemeente De Marne ingestelde onafhankelijke Welstandscommissie. De Welstandscommissie adviseert vanuit een integrale benadering van stedenbouw, landschap, cultuurhistorie en archeologie en heeft de bevordering en instandhouding van de bouwkundige en landschappelijke schoonheid in gemeente De Marne als doelstelling.
De Welstandscommissie heeft op 9 februari 2012 geoordeeld dat het bouwplan niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is door de Welstandscommissie getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota en in het bijzonder aan het beleid en de criteria zoals

deze gelden voor gebied B de Waddenkust waarin het bouwplan is gelegen. Het bouwplan is door zijn ligging op de dijk eveneens te beschouwen als onderdeel van het Lauwersmeergebied (A). Het bouwplan onttrekt zich naar de mening van de commissie aan de criteria voor de gebruikelijke bebouwing in dit gebied. Het staat op een zeer bijzondere plek en vraagt daarom een meer dan gebruikelijke en locatiespecifieke benadering. Het bouwplan toont volgens de commissie een beeldende kwaliteit met iconografische potentie. Het heeft volgens de commissie daarmee de meerwaarde die afwijking van de heersende karakteristieken rechtvaardigt. Het ontwerp laat volgens de commissie een geslaagde synthese zien tussen restanten van een zeer eenvoudige schuur zonder specifieke beeldkwaliteiten en een nieuw gedeelte. Dit nieuwe gedeelte refereert in zijn vormtaal naar de patronen in de landaanwinningskwelders. Dit is tevens het onderwerp van de expositie en de functionele invulling van een gedeelte van het gebouw. Van onder naar boven wordt het gebouw steeds meer open. Het materiaalgebruik: bestaand metselwerk, wilgentenen luiken, transparante glazen delen tussen stevig gedimensioneerde houten palen wordt door de commissie passend en vernieuwend gevonden.
Na de voorlichting in november 2014 is er geen aangepast plan ingediend bij de gemeente. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is en er een bouwaanvraag wordt ingediend zal de gemeente de plannen opnieuw laten toetsen door de Welstandscommissie.

Voorstel
De reactie leidde in 2015 niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Ook nu leidt deze reactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Visuele hinder
Insprekers zijn van mening dat het 9 meter hoge gebouw de leegte aantast en de horizon vervuilt. Het plan gaat volgens insprekers voorbij aan hetgeen hierover is vermeld in de Derde Nota Waddenzee. Daarin staat dat 'plannen, projecten of handelingen buiten het PKB-gebied, waarvan op grond van objectieve gegevens niet kan worden uitgesloten dat zij afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, projecten of handelingen significante gevolgen hebben voor de [...] te beschermen en te behouden waarden en kenmerken van de Waddenzee, aan de hoofddoelstelling van de PKB-Waddenzee dienen te worden getoetst'.
In dit verband wordt specifiek gewezen op de 'aantasting van de kenmerkende open horizon door hoge permanente bouwwerken in de nabijheid van de Waddenzee'. Nieuwe bebouwing moet qua hoogte aansluiten bij bestaande bebouwing en daar waar het gaat om bebouwing in het buitengebied moet het passen bij de aard van het landschap. De weidsheid en open horizon moeten zijn gewaarborgd en wordt hoog gewaardeerd.
Ook zijn insprekers van mening dat het plan afbreuk doet aan de ruimtelijke visuele relatie die er is tussen de eendenkooi 'Nieuw Onrust' en eendenkooi 'Westpolder'.

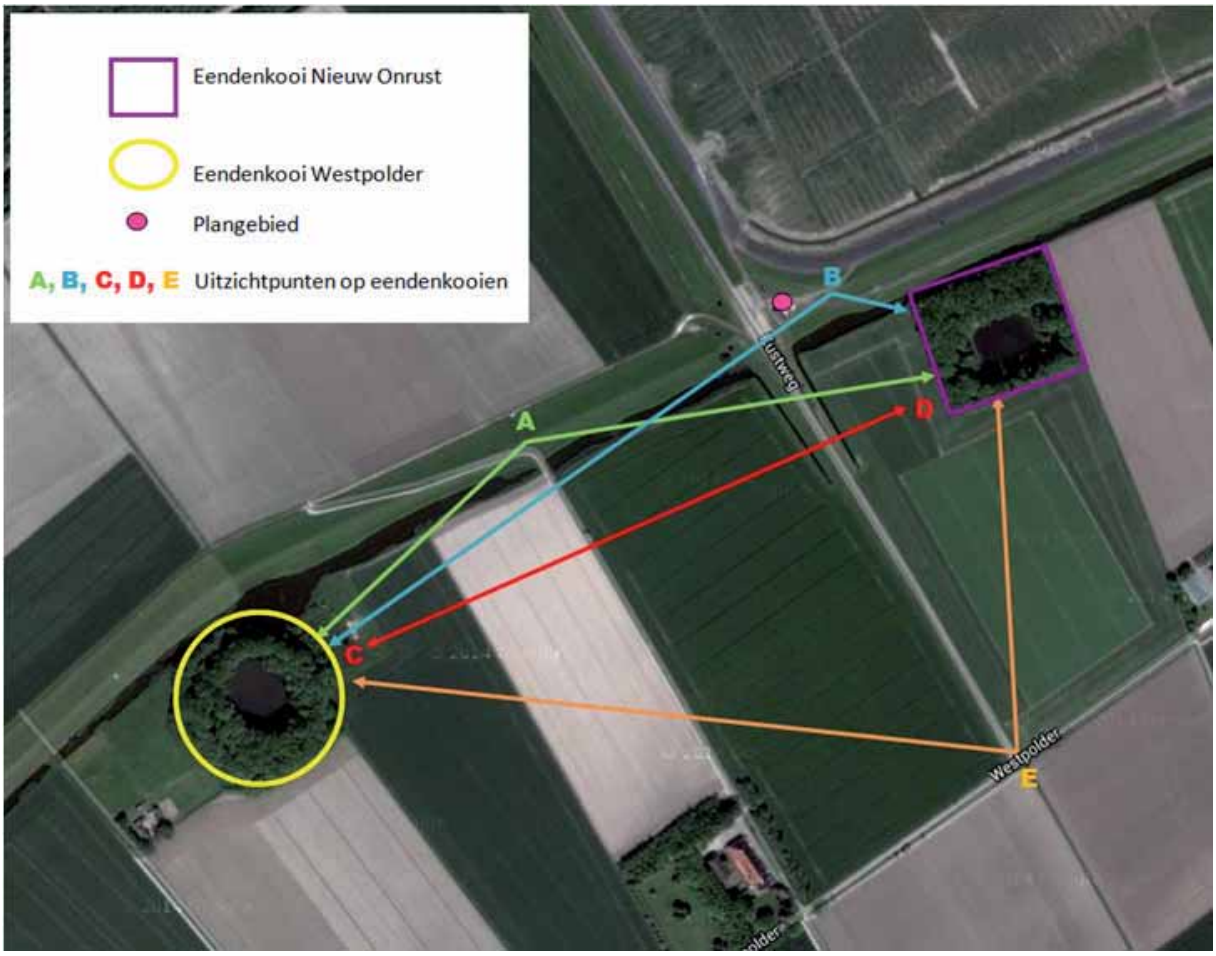
Reactie gemeente
Het huidige gebouw is 6 meter hoog. Om bezoekers vanuit het theehuis een uitzicht te bieden over zowel de Waddenzee als het omliggende land voorziet het plan in de realisatie van een gebouw met een hoogte van 9 meter. Om het kenmerkende weidse en lege landschap zo weinig mogelijk aan te tasten is ervoor gekozen om het geheel te concentreren op één plek. Daarom voorziet het bestemmingsplan in de realisatie van een informatievoorziening met theehuis op een reeds bestaand gebouw.

In de PKB-Waddenzee wordt gesteld dat nieuwe bebouwing qua hoogte moet aansluiten bij bestaande bebouwing en daar waar het gaat om bebouwing in het buitengebied moet het passen bij de aard van het landschap. Omdat er sprake is van nieuwe bebouwing in het buitengebied moet deze bebouwing passen bij de aard van het landschap. Bij het ontwerp van het plan heeft de omgeving als inspiratie gediend. De constructie verwijst naar de

kwelderwerken die nog steeds zichtbaar zijn in het landschap. De houten meerpalen en wilgentenen zullen een samenspel met de omgeving aangaan. Namelijk de bomen van de nabijgelegen eendenkooien en de bebossing van de Marnewaard. Ook de Welstandscommissie is van mening dat het plan past bij de aard van het landschap, zie reactie gemeente op zienswijze 1.

De PKB-Waddenzee hecht tevens veel waarde aan de open horizon. De dijk (horizon) is in de Westpolder niet kilometers kaal en leeg. Het gebouw is niet de enige verdichting langs de dijk. Ook de bomen van de nabijgelegen eendenkooien en de bebossing van de Marnewaard bepalen de horizon. De volgende afbeeldingen tonen de horizon met daarin het plan gesitueerd. De eerste afbeelding toont hoe het landschap en de horizon met het plan worden ervaren vanaf de weg Westpolder. Op de tweede foto is meer ingezoomd op het plan. Uit deze figuren blijkt dat de impact van het plan op de open horizon minimaal is.

Het plan doet geen afbreuk aan de ruimtelijke en visuele relatie die er is tussen de twee eendenkooien Nieuw Onrust en Westpolder. De volgende afbeeldingen geeft vanuit verschillende punten de visuele relatie aan tussen de twee eendenkooien. Uit deze afbeelding blijkt dat het plan geen blokkade vormt in de visuele relatie tussen de twee eendenkooien.



Voorstel
De reactie leidde in 2015 tot aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.4 van de toelichting op het bestemmingsplan is toen aangevuld. Nu is er dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Effecten op natuur
Insprekers zijn tegen het plan omdat het zal bijdragen aan de verstoring van de flora en fauna zowel binnendijks als buitendijks. De verwachting is dat met de komst van een horecagelegenheid het aantal wandelaars en fietsers op de kwelder opnieuw toeneemt. Dit is naar de mening van insprekers een schadelijke ontwikkeling in een kwetsbaar gebied. Insprekers vragen daarom met klem een uitvoeriger en meer gedegen onderzoek te laten verrichten naar mogelijke effecten op flora en fauna op de kwelder, met inachtneming van de Europese richtlijnen.

In de reactienota wordt gerefereerd aan het project Kiek over Diek, waarbij voor een fietsroute en het 'toeristisch overstappunt Westpolder' een toetsing heeft plaatsgevonden. Dit vinden insprekers ontoereikend. In de optiek van insprekers is een fietsroute met een 'lnformatiebaken' niet te vergelijken met een horecagelegenheid. Bovendien is slechts naar de enge locatie gekeken: het pand en de verharde, directe omgeving. Alsof de theehuisbezoekers zich niet uitgenodigd zullen voelen de bijzondere, kwetsbare omgeving te gaan verkennen. Een omgeving waar Europese natuurrichtlijnen - zoals vermeld in de PKB-Waddenzee - van kracht zijn.

Reactie gemeente
De PKB- Waddenzee stelt dat voor plannen, projecten en handelingen de afwegingskaders van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen doorlopen moeten worden. Deze zijn nationaal geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet[1]. In het kader van het project Kiek over Diek is een Passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 opgesteld. Hierin zijn de plannen en de effecten van het project Kiek over Diek beschreven. Het project Kiek over Diek leidt tot extra bezoekers in het gebied. Dit zijn zowel fietsers die langs de zeedijk fietsen als wandelaars die gebruik maken van het laarzenpad. In de Passende beoordeling wordt tevens verwezen naar een onderzoek waarin de mogelijke ecologische effecten van de aanleg van een laarzenpad op de kwelder in beeld zijn gebracht. (Bos 2011).
Naast deze onderzoeken is tevens een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

Negatieve effecten van verandering in gebruik doen zich in het kader van de Natuurbeschermingswet, Flora- en faunawet en het EHS-beleid niet voor.[2]
Significant negatieve effecten op beschermde natuurwaarden kunnen met zekerheid worden uitgesloten. Dit heeft de volgende vijf redenen.

1. Verstoring van broed- en niet-broedvogels door visuele verdichting is verwaarloosbaar vanwege de beperkte verhoging van de bouwhoogte en de schaduwwerking van de dijk.
2. Kwalificerende broedvogels worden niet verstoord door bezoekers van het theehuis omdat ze niet op de nabijgelegen kwelders broeden.
3. In het kader van het EHS-beleid zal het gevolg van de verandering van het gebruik vallen binnen de bestaande verstoringsafstanden als gevolg van het recreatieve gebruik.
4. Verstoring van kwalificerende niet-broedvogels op de hoogwatervluchtplaats als gevolg van verandering in gebruik is niet of nauwelijks aan de orde. De toename van het aantal gebruikers ten opzichte van de huidige situatie is beperkt en de periode waar het gebruik zich zal concentreren is een beperkt deel van het etmaal.[3] Verstoring vanaf de binnendijks gelegen parkeerplaats, entree en buitenruimte rond het gebouw wordt uitgesloten omdat deze ruimte door de dijk worden afgeschermd van kwelder en zee. Verstoring door gebruik van dijk en laarzenpad blijft vanwege de lage aantallen gebruikers binnen de verstoringsafstand van het huidige gebruik.
5. Effect op flora en fauna ter plaatse van bouwlocatie: in het kader van de Flora- en faunawet kunnen effecten op de bouwlocatie uitgesloten worden (Grontmij 2013).

Tevens is in de PKB-Waddenzee een kaart opgenomen waar gebieden op vermeld staan die vanwege de bescherming van flora en fauna het gehele jaar of een deel van het jaar

1 De Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet zijn per 1 januari 2017 met nog andere wetten samengevoegd tot de Wet natuurbescherming. Deze samenvoeging verandert in beginsel niets aan de conclusies van de passende beoordeling.

2 Bronnen

Bos, D., 2011. Ecologische toetsing kwelderherstel Groningen. A&W rapport 1573. Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek, Veenwouden.

Grontmij, 2013. Passende beoordeling Kiek over Diek. Assen/Groningen.

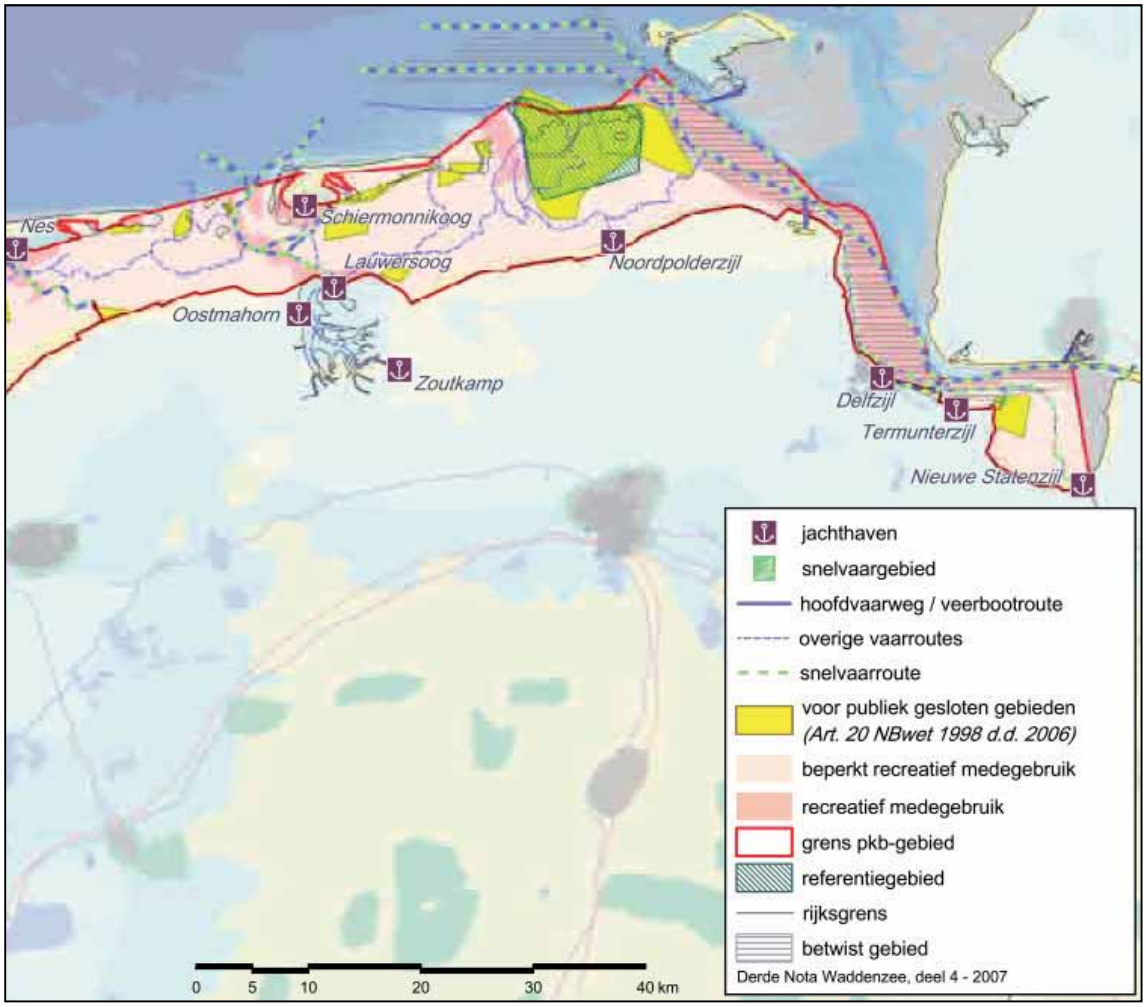
Grontmij, 2013. Quick-scan flora en fauna TOP 's Westpolder, Hoogwatum en Termunterzijl. Assen/Groningen.

Henkens, R.J.H.G., R. Jochem, D.A. Jonkers, J.G. de Molenaar, R. Pouwels, M.J.S.M. Reijnen, P.A.M. Visschedijk & S. de Vries, 2003. Verkenning van het effect van recreatie op broedvogels. Alterra Werkdocument 2003/29. Wageningen.

SOVON, 2012. Broed en niet-broedvogels, verschillende telgebieden.

3 Op basis van bezoekersaantallen van andere bezoekerscentra van Het Groninger Landschap is de verwachting dat het theehuis met informatievoorziening ongeveer 5000 bezoekers per jaar zal trekken. Deze bezoekers worden op basis van huidig gedrag van recreanten vooral verwacht in de maanden april t/m oktober, overdag tussen ongeveer 9.30 en 18.00 uur.

gesloten zijn voor menselijke activiteiten. Op deze kaart is het gebied rondom het plangebied aangewezen als gebied voor beperkt recreatief medegebruik.



Recreatieve zonering Waddenzee (bron: Derde Nota Waddenzee, deel 4- 2007)

Voorstel
Naar aanleiding van deze zienswijze is de tekst van paragraaf 3.1 en 4.3 van de toelichting op het bestemmingsplan in 2015 aangepast. Nu is er dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Effecten op rust, stilte en duisternis
Insprekers zijn van mening dat het plan zal bijdragen aan de verstoring van de rust, stilte en duisternis in het gebied. In dit kader wordt tevens verwezen naar de Planologische Kernbeslissing (PKB), derde Nota Waddenzee en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Volgens deze beleidsnota's zijn rust en stilte belangrijke landschappelijke kwaliteiten. Ook moet lichthinder in de nabijheid van de Waddenzee worden voorkomen.

Reactie gemeente
De PKB Waddenzee stelt dat plannen, projecten en handelingen mogelijk zijn mits zij passen binnen de gestelde beleidskaders en doelstellingen van de Waddenzee. Voor zover wettelijke regelingen zich er niet tegen verzetten moet met de genoemde kenmerken (rust en stilte) in de afweging van plannen, en projecten en handelingen door het bevoegd gezag rekening worden gehouden.

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 van de provincie Groningen benoemt duisternis en stilte als kernkarakteristieken voor vrijwel de hele provincie. De provincie geeft aan dat ontwikkelingen, die druk op deze karakteristieken veroorzaken, of hier schadelijk voor kunnen zijn, ruimtelijk zorgvuldig ingepast moeten worden.

De realisatie van de informatievoorziening met theehuis leidt tot een toename van het aantal bezoekers. Stichting Het Groninger Landschap verwacht, op basis van ervaringen elders en de beoogde kleinschalige inrichting van de informatievoorziening en het theehuis, dat de voorziening jaarlijks ongeveer 5000 bezoekers zal trekken. Deze bezoekers worden op basis van het huidige gedrag van recreanten vooral verwacht in de maanden april t/m oktober, overdag tussen ongeveer 9.30 en 18.00 uur.

Het theehuis betreft een categorie 1 horecabedrijf. Dit zijn horecabedrijven die alleen overdag en ‘s avonds geopend zijn. Activiteiten die geluidsoverlast veroorzaken op de omgeving zijn bij een categorie 1 horecabedrijf uitgesloten. Initiatiefnemer, Stichting Het Groninger Landschap, hanteert 00:00 uur als uiterlijke sluitingstijd. Dit zal in de praktijk niet dagelijks voorkomen en zeker niet in de winter. Wellicht is het theehuis in de winter niet altijd open.

De toename in het aantal bezoekers, circa 180 per week en 25 per dag (in met name de maanden april t/m oktober), leidt tevens tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst case situatie van 1 bezoeker per auto komt dit neer op een toename van ongeveer 50 verkeersbewegingen per dag. De toename van het aantal verkeersbewegingen door gemotoriseerd verkeer wordt in de maanden april t/m oktober geschat tussen de 50 (worst case per dag) en maximaal 200 (piekdag). Piekdagen zullen met name de zondagen zijn. Op deze dagen is tevens de Kustweg toegankelijk voor autoverkeer. Gelet op deze beperkte verkeersaantrekkende werking wordt geen significante toename van de geluidsbelasting van de gevels van de in de omgeving gelegen boerderijen verwacht.

Op basis van bezoekersaantallen van andere bezoekerscentra van Het Groninger Landschap is de verwachting dat de voorziening ongeveer 5000 bezoekers per jaar zal trekken. Deze bezoekers worden op basis van huidig gedrag van recreanten vooral verwacht in de maanden april t/m oktober, overdag tussen ongeveer 9.30 en 18.00 uur. Dit zijn omgerekend 180 ongeveer bezoekers per week en 25 bezoekers per dag. Uitgaande van een worst case situatie van 1 bezoeker per auto komt dit neer op circa 50 autobewegingen per dag.

De provincie stelt regels om de duisternis in het buitengebied te beschermen. In deze regels zijn geen beperkingen opgenomen voor de functies die met dit bestemmingsplan worden beoogd.

Desondanks treft het Groninger Landschap maatregelen om lichthinder zoveel mogelijk te voorkomen. Ze wil daarom onderzoeken of bij avondopeningen de ramen met verduisteringsmaterialen kunnen worden afgesloten. Tijdens de nachtelijke uren is het pand gesloten.

Aanvullend worden in het bestemmingsplan eisen gesteld aan de verlichting van het terrein. Verstoring als gevolg van luminantie wordt voorkomen door eisen te stellen aan de lichtarmaturen en lichtproductie in en bij het gebouw. In de buitenruimte worden lage armaturen geplaatst en de verlichting schijnt altijd naar beneden en van de zee af. In het gebouw schijnen de lampen altijd van het glas af, naar beneden en nooit naar buiten. Illuminatie van de gebruiksoppervlakken gebeurt zodoende zonder het effect van luminantie. Uitstraling van licht naar boven en opzij wordt daarmee voorkomen zodat

verblinding van trekvogels, broedvogels en niet-broedvogels op de hoogwatervluchtplaats wordt uitgesloten. Negatieve effecten in het kader van de Wet natuurbescherming en het EHS-beleid op genoemde vogelgroepen treedt niet op. Significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Voorstel
De reactie leidde in 2015 tot wijziging van het bestemmingsplan. Er zijn toen regels opgenomen ter bescherming van de duisternis (artikel 3.3):
Artikel 3.3 specifieke gebruiksregels
De gronden mogen worden gebruikt als bedoeld in artikel 3.1, onder de volgende voorwaarden:
a. tussen 0.00 uur en 6.00 uur mag geen lichtuitstraling buiten de perceelsgrens plaatsvinden.
b. de verlichting binnen de bebouwing mag niet op de zee gericht zijn;
c. de verlichting binnen de bebouwing dient naar beneden gericht te zijn;
d. de verlichting buiten de bebouwing mag niet op zee gericht zijn;
e. de verlichting buiten de bebouwing dient naar beneden gericht te zijn;
f. de hoogte van de verlichting buiten de bebouwing bedraagt maximaal 3 meter.

Tevens is toen paragraaf 4.7 van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan aangevuld.

Dark sky status
Gezien de nieuwe 'dark sky'-status van het waddengebied die in 2016 is toegekend, de aard van het horecabedrijf (theehuis) en de tijdstippen waarop bezoekers worden verwacht, ligt het niet voor de hand dat er bezoekers komen als het donker is. Om de 'dark sky'-status beter te waarborgen zullen de regels van het bestemmingsplan zodanig aangepast worden, dat het theehuis uiterlijk met zonsondergang sluit. Door deze regel toe te voegen is het in de zomermaanden wel mogelijk in de avonden het theehuis te openen.
In hoofdstuk 2, onder A2 is de nieuwe regeling opgenomen.

5. Negatieve effecten op lokale horeca
Insprekers zijn van mening dat een gesubsidieerd theehuis op de betreffende locatie bijdraagt aan de verschraling van de lokale horeca. Er zijn horecagelegenheden genoeg in de omgeving.

Reactie gemeente
Op culinair gebied heeft De Marne van alles te bieden. Op onderstaande kaart zijn nagenoeg alle eetgelegenheden in gemeente de Marne in beeld gebracht. Het aanbod varieert van een bijzondere gastentafel bij mensen thuis (zgn. slow-food), een luxe diner in een gerenommeerd restaurant tot een patatje bij de snackbar op de hoek. Visrestaurants bevinden zich met name in Lauwersoog en Zoutkamp.

Bron: www.marnecultuur.nl

Het gebruik van het theehuis en het informatiecentrum zal kleinschalig zijn. Het theehuis heeft slechts een oppervlakte van 40 m² waarbinnen zich tevens een kleine keuken en bar bevindt. De beperkte ruimte biedt geen mogelijkheden om uitgebreide maaltijden te bereiden en te serveren. Ook grootschalige feesten en partijen zijn vanwege de bestemming en de beperkte omvang van de locatie uitgesloten. Het theehuis zal in hoofdzaak alcoholvrije dranken, en eenvoudige etenswaren serveren. Vergelijkbare horecagelegenheden zijn ijssalons, croissanterieën, lunchrooms maar ook cafetaria's.

Vergelijkbare gelegenheden bevinden zich in de grotere plaatsen (Lauwersoog, Zoutkamp, Ulrum, Leens) rondom het plangebied. Dit zijn allemaal cafetaria's/eetcafés. Het theehuis zal niet fungeren als cafetaria/snackbar en is in dat opzicht niet concurrerend voor deze horecagelegenheden.

De omliggende traditionele restaurants en slowfoodaanbieders hebben een uitgebreider aanbod, zijn gespecialiseerd in een bepaald product (visrestaurant) of richten zich op een specifieke doelgroep.

De doelgroep waar het theehuis zich op richt zijn de bezoekers van het informatiecentrum. Bezoekers die geïnteresseerd zijn in het verhaal van het Wad, de kwelders en de natuur in de omgeving en daarbij kunnen genieten van een hapje of een drankje.

In plaats van concurrerend kan het initiatief van een informatiecentrum met theehuis ook het bestaande horeca-aanbod versterken. Door het plan wordt het toeristisch-recreatieve aanbod in de gemeente De Marne verder vergroot. Bestaande horeca ondernemers kunnen hier ook van profiteren.

Voorstel
De reactie leidde in 2015 niet tot wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente ziet nu geen aanleiding het plan te wijzigen.

6. Recreatieve voorzieningen
Insprekers zijn tegen een informatievoorziening met theehuis op deze locatie omdat er op deze locatie al een pad over de kwelder loopt. Insprekers zijn van mening dat recreëren niet grenzeloos. Het gebied vertelt zelf de ontstaansgeschiedenis. Genieten van het uitzicht kan ook op de bestaande manier. Bovendien zijn er in de omgeving al meerdere bezoekerscentra. In de Buitenplaats Noordkust, bezoekerscentrum van Het Groninger Landschap in Pieterburen, is volop informatie verkrijgbaar over de kwelders. Ook wordt er op korte termijn op enkele meters vanaf de beoogde bouwlocatie een Toeristisch Overstappunt gerealiseerd. Ook bij HIP op Lauwersoog, de Bosschuur in het Lauwersmeergebied en bij diverse lokale ondernemers kan het publiek terecht voor informatie.

Reactie gemeente
Door op een aantal locaties langs de kust extensief recreëren mogelijk te maken in combinatie met een goede voorlichting over het bijzondere gebied waarin men zich begeeft wordt juist voorkomen dat (natuur)waarden worden aangetast. Ook een uitgezette route (zoals een laarzenpad) voorkomt dat bezoekers zich begeven op plaatsen waar recreëren minder gewenst is.

Het informatiecentrum heeft daarom niet alleen tot doel om de bezoekers te vertellen over de ontstaansgeschiedenis. Het is tevens de bedoeling om bezoekers bewust te maken van de prachtige en natuurrijke omgeving waarin ze zich bevinden. Door een goede voorlichting zal het begrip van en de waardering voor natuurdoelen en -maatrelen vergroten en ertoe bijdragen dat bezoekers en bewoners zich willen inspannen deze belangrijke omgeving te behouden en beschermen.

Het bezoekerscentrum HIP in Lauwersoog richt zich meer op het Nationaal Park Lauwersmeer. De Bosschuur nabij Lauwersoog is een activiteitencentrum van Staatsbosbeheer. De nadruk ligt hier meer op het organiseren van activiteiten in het Nationaal Park Lauwersmeer.

Het bezoekerscentrum van Het Groninger Landschap in Pieterburen is een volwaardig bezoekerscentrum. De geplande informatievoorziening bij Westpolder is veel kleinschaliger en zal specifiek aandacht besteden aan de natuur en het landschap in de directe omgeving van het plangebied.

Vanuit het project Kiek over Diek wordt er op korte termijn een TOP (toeristisch overstappunt) gerealiseerd aan de Kustweg nabij het plangebied. Deze TOP bestaat uit een markeringsbaken (herkenningspunt) en een informatiepaneel met daarop hoofdzakelijk fiets- en wandelroutenetwerken in de omgeving. Er zal slecht summiere informatie worden verstrekt over de omgeving.

Voorstel
De reactie leidde eerder niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Wij zien ook nu geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen naar aanleiding van deze zienswijze.

7. Verkeer
Insprekers geven aan dat de bereikbaarheid van de planlocatie onvoldoende is belicht. Na de aanleg van de Marneweg naar Lauwersoog is de vroegere aanvoerweg in status verlaagd. De Westpolder is aan de noordkant afgesloten voor zwaar verkeer. De Kustweg is vijf van de zeven dagen afgesloten voor verkeer. Een van de insprekers is tegen het plan omdat er dan meer verkeer komt in de Westpolder en de koeien van inspreker over de weg moeten voor beweiding.

Reactie gemeente
In het bestemmingsplan Buitengebied van gemeente De Marne (vastgesteld op 16 december 2008) zijn de Kustweg en de Westpolder bestemd voor wegen met een functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als voor de ontsluiting van aanliggende gronden. De wegen kunnen daarom als ontsluitingsweg dienen voor gemotoriseerd verkeer naar het theehuis met informatievoorziening. Er geldt uitsluitend een verbod voor vrachtauto's. Autobussen zijn wel toegestaan (bron: 'Verkeersborden en verkeersregels in Nederland', Ministerie van Infrastructuur en Milieu, mei 2014).

De realisatie van de informatievoorziening met theehuis leidt tot een toename van het aantal bezoekers. Stichting het Groninger Landschap verwacht, op basis van ervaringen elders en de beoogde kleinschalige inrichting van de informatievoorziening en het theehuis, dat de voorziening jaarlijks ongeveer 5000 bezoekers zal trekken. Deze bezoekers worden op basis van het huidige gedrag van recreanten vooral verwacht in de maanden april t/m oktober, overdag tussen ongeveer 9.30 en 18.00 uur. Dit zijn omgerekend 180 ongeveer bezoekers per week en 25 bezoekers per dag. Uitgaande van een worst case situatie van 1 bezoeker per auto komt dit neer op circa 50 autobewegingen per dag.

Het plangebied is iedere dag van de week vanaf de Westpolder en de Menneweersterweg toegankelijk voor autoverkeer. Op zaterdag en zondag is het plangebied ook toegankelijk voor autoverkeer vanaf de Kustweg.

De toename in het aantal bezoekers in deze maanden leidt tevens tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. De toename per dag wordt geschat tussen de 50 (worst case per dag) en maximaal 200 (piekdag) verkeersbewegingen door gemotoriseerd verkeer. Piekdagen zullen met name de zondagen zijn. Op deze dagen is tevens de Kustweg opengesteld voor autoverkeer.
Een deel van de bezoekers zal de locatie als rustpunt tijdens hun fietstocht bezoeken. Daarbij wordt opgemerkt dat het niet alleen om nieuwe bezoekers gaat. Ook nu biedt de naastgelegen parkeerplaats ruimte voor bezoekers aan de kwelder om hun voertuig te parkeren.

Als gevolg van de realisatie van het theehuis met expositieruimte wordt een gering effect op de verkeerssituatie verwacht. Een aantal boerderijen langs de Menneweersterweg en Westpolder zullen worden geconfronteerd met een kleine toename van het aantal autobewegingen vanaf de N361 richting de zeedijk.

In de huidige situatie komt het ook wel eens voor dat een automobilist moet wachten voor overstekend vee. Mogelijk dat dit iets vaker zal voorkomen. De verwachting is dat deze toename niet tot problemen zal leiden. Ook is de verwachting dat de geringe toename van het aantal voertuigbewegingen niet tot problemen ten aanzien van de verkeersveiligheid zal leiden.

Voorstel
Paragraaf 4.5 van de Toelichting op het bestemmingsplan is in 2015 aangevuld. Voor nu zien wij naar aanleiding van deze zienswijze geen reden het bestemmingsplan aan te passen.

8. Strijdigheid met beleid

1. *Insprekers zijn tegen het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan omdat het niet past binnen de gestelde provinciale en landelijke uitgangspunten.*

2. *Eén inspreker is van mening dat het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan een verkapte bouwvergunning is (zelfs het Libau advies voor de te verlenen vergunning is bijgevoegd). De procedure tot bestemmingsplan vaststelling en de procedure tot het verkrijgen van een bouwvergunning worden hierdoor volgens inspreker vertroebeld. In het Grontmij rapport is het concept bouwplan aan een groot aantal regels getoetst. In dit rapport wordt uitgegaan van een bouwwerk terwijl er sprake is van een bestemmingsplanvaststelling.*
3. *Tevens wordt opgemerkt door insprekers dat artikel 4.27 van de provinciale omgevingsverordening onverkort van toepassing is op het vast te stellen bestemmingsplan.*
4. *Insprekers vinden tot slot dat het plan in strijd is met hetgeen is opgenomen in 'Structuurvisie De Marne, 2014'. Hierin staat het volgende:*

   'De Marne is een uitgesproken plattelandsgemeente met 'rust', 'ruimte' en 'duisternis' met een uniek landschap en fraaie dorpen. [...] Het vertrekpunt voor het beleid is dat deze eigenschappen worden gekoesterd. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk indien deze eigenschappen worden behouden en/of versterkt'.

Reactie gemeente

1. Het plan is getoetst aan de provinciale en landelijke uitgangspunten in de Toelichting op het bestemmingsplan. In de reacties op de zienswijzen op het nieuwe ontwerpbestemmingsplan van 2016 wordt hier uitgebreider op ingegaan. Wij verwijzen dan ook naar deze reacties.

2. De plangrenzen van het bestemmingsplan worden gevormd door de contouren van het gebouw. Voor dit plangebied wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld omdat er concrete plannen zijn voor de realisatie van een informatievoorziening met theehuis op de bestaande dijkschuur van het waterschap. Het Libau advies is als bijlage aan de Toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd omdat de meningen over het al dan niet passen van het plan in de omgeving erg verschillen. Wat de een passend vindt kan door iemand anders als storend worden ervaren. Het voorontwerp van het Theehuis is daarom ter beoordeling voorgelegd aan de door de gemeente De Marne benoemde onafhankelijke Welstandscommissie (Libau). De Welstandscommissie adviseert vanuit een integrale benadering van stedenbouw, landschap, cultuurhistorie en archeologie en heeft de bevordering en instandhouding van de bouwkundige en landschappelijke schoonheid in gemeente De Marne als doelstelling. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een informatievoorziening met horeca gelegenheid categorie 1 mogelijk.

3. Over artikel 4.27 lid 4 van de Provinciale Omgevingsverordening staat in paragraaf 4.2 van de Toelichting op het bestemmingsplan het volgende:
   'In artikel 4.27 lid 4 van de Provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat het bestemmingsplan regels stelt ter bescherming van de ruimtelijke relevante kenmerken van voormalige bedrijfsgebouwen in het buitengebied en dat er niet voorzien wordt in het vergroten van gebouwen of het oprichten van nieuwe gebouwen. Artikel 4.28 van de Omgevingsverordening bevat de bevoegdheid van Gedeputeerde Staten om nadere regels vast te stellen die afwijken van de in artikel 4.27, vierde lid opgenomen regeling. Op grond van die nadere regels kan een bestemmingsplan onder meer voorzien in het veranderen en het vergroten van bestaande gebouwen. Gedeputeerde Staten hebben op 16 juni 2014 een ontheffing verleend voor het vergroten van het dijkmagazijn, zodat het beoogde theehuis met expositieruimte kan worden gerealiseerd.'

   Zie voor een aanvulling van de beantwoording van deze zienswijze ook de beantwoording in hoofdstuk 2, onder B2.

4. De gemeente staat achter haar in de Structuurvisie geformuleerde beleid. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom ook worden getoetst aan de genoemde waarden. Gemeente De Marne is van mening dat deze plannen voldoende zijn getoetst op de genoemde kernwaarden en ook als het plan wordt gerealiseerd de genoemde eigenschappen behouden blijven, zie ook hoofdstuk 4 van de Toelichting op het bestemmingsplan. Zie tevens reactie gemeente op zienswijze 1 en 4.

Voorstel
Paragraaf 3.5 van de Toelichting op het bestemmingsplan is in 2015 aangevuld. Voor nu zien wij, gezien het bovenstaande, geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

9. Gemeenschapsgelden, Waddenfonds
Indieners betreuren het feit dat het plan en de toekomstige exploitatie met financiële middelen vanuit uit het Waddenfonds/met gemeenschapsgeld wordt gerealiseerd. Men is van mening dat deze gelden beter kunnen worden besteed.

Reactie gemeente
De beoordeling voor het al dan niet toekennen van een subsidie (max. 30-40% van de investeringskosten) ligt bij het Waddenfonds.

10. Bestemmingsplanregels
De regels gaan uit van een horecavoorziening en in mindere mate van informatievoorziening. In nadere eisen 3.3. kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van het bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid. Het bezwaar richt zich op het bebouwingsbeeld. De oprichting van een theehuis is tevens strijdig met de algemene gebruiksregels 6.1 punt d en e. In artikel 8 van de algemene afwijkingsregels punt b worden onder punt 1 en 2 voorwaarden gesteld over een onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid.

Tevens zijn insprekers van mening dat het bestemmingsplan wel grote feesten en dansevenementen mogelijk maakt in het restaurant.

Reactie gemeente
In het plan van 2015 stond in artikel 3.1 van de regels ten onrechte dat de gronden in ondergeschikte mate bestemd zijn voor informatievoorziening. Dit was niet correct en is aangepast. De gronden zijn bestemd voor zowel nutsvoorzieningen (begane grond), informatievoorziening (eerste verdieping) en horecabedrijf, categorie 1 (tweede verdieping).

Naar aanleiding van vooroverleg- en inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan is artikel 3.3 van de regels geschrapt.

Bij het ontwerpbestemmingsplan van 2015 zijn de algemene gebruiksregels verwoord in artikel 5.1 (en niet zoals inspreker aangeeft in artikel 6.1). In artikel 5.1 lid d staat dat het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het aanbrengen van afbeelding en/of tekens voor commerciële doeleinden strijdig is met de bestemming. Dit betekent dat reclame-uitingen op de gevel niet zijn toegestaan.

Artikel 5.1 lid e geeft aan dat het gebruik van de bouwwerken ten behoeve van evenementen strijdig is met de bestemming. Door het opnemen van deze regel wordt geborgd dat het houden van evenementen (zoals bijvoorbeeld grote feesten en

dansevenementen) niet toegestaan is. Het houden van (informatie)bijeenkomsten valt hier niet onder. Om hier geen verwarring over te laten ontstaan wordt dit expliciet opgenomen in de regels.

De algemene afwijkingsregels zijn bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in artikel 7. Artikel 7 lid a geeft aan dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bij recht in de regels (artikel 3.2) gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages.

Lid b stelt dat de onder a bedoelde afwijking niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van:
1. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
2. Het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden;
3. De verkeersveiligheid.

Als het plan voldoet aan de gestelde regels in artikel 3.2 is er geen sprake van een afwijking van het bestemmingsplan en hoeft er ook niet getoetst te worden aan de gestelde afwijkingsregels in artikel 7 lid b.

Voorstel in 2015
Artikel 3.1 en 5.1 lid e van de regels zijn in 2015 aangepast. Deze zienswijze geeft nu geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. nutsvoorzieningen;
b. horecabedrijf, categorie I;
c. informatievoorziening.

Artikel 5.1 Strijdig gebruik
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
……
e. het gebruik van de bouwwerken ten behoeve van evenementen, met uitzondering van (informatie)bijeenkomsten, zonder versterkt geluid, waarbij maximaal 50 personen aanwezig zijn.

11. Waterkering
De economische haalbaarheid wordt betwijfeld. De Lauwersmeerdijk is niet op Deltahoogte. Dit is ook van toepassing op de Westpolderdijk richting Hornhuizen. Verwacht wordt dat deze dijken naar Deltahoogte worden gebracht binnen een periode van tien jaren. Dit betekent dat het hele gebouw dient te verdwijnen of moet worden verplaatst.

Tevens zien insprekers graag gewaarborgd dat de dijk vrij blijft van terrassen, meubilair, verlichting, speeltoestellen, reclame-uitingen en eventuele andere obstakels.

Reactie gemeente
Het waterschap blijft eigenaar van de dijkschuur maar is bereid mee te werken aan de plannen van Stichting Het Groninger Landschap. Tussen partijen wordt een gebruiksovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor 15 jaar, met vervolgens stilzwijgende verlenging van steeds een jaar. Er zijn op dit moment geen plannen voor een dijkverzwaring met consequenties voor het gebouw.

Wat er wel en niet aan objecten geplaatst kan worden op de dijk is geregeld in bestemmingsplan Buitengebied De Marne. De dijk valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Voorstel
De zienswijze leidde in 2015 niet tot aanpassing van het plan. In 2017 zien wij ook geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van deze zienswijze.

12. Discussie natuur en economie
Het oostelijke Waddengebied is misschien wel de grootste en laatste echte wildernis van Nederland. Tussen Lauwersoog, Schiermonnikoog en de Eemshaven ligt een uniek en vrijwel ongerept natuurgebied. Het is niet of amper 'verparkt' en dat is voor het buitengebied in Nederland zo langzamerhand een zeldzaamheid.

De plannen voor het theehuis/informatiecentrum zijn wat insprekers betreft aanleiding voor een bredere discussie. Namelijk die over het spanningsveld tussen natuurbescherming en natuurbeleving. Waar ligt de grens? Wanneer verandert natuur-/landschapsbescherming in een soort pretparkbeheer?
Recreatie leidt tot een sluipende achteruitgang van natuurwaarden, hebben onderzoekers aangetoond. Dat baart zorgen. Naast het geplande theehuis en informatiecentrum zijn er meer initiatieven die de wildernis van het oostelijke Wad uiteindelijk steeds minder wild zullen laten zijn en het gebied daarmee steeds minder bijzonder.

Zo zijn er bijvoorbeeld plannen voor een nep-terp. Stichting Het Groninger Landschap wil bij Noordpolderzijl een buitendijkse wierde opwerpen om toeristen 'een wierde te laten beleven'. Daarvoor is in het najaar van 2014 een ontwerpwedstrijd uitgeschreven.

Ook voor de kwelders bij Pieterburen liggen plannen klaar: een aantal paviljoens (onder meer een informatiepaviljoen, een badhuis annex restaurant en een paviljoen ver op de kwelder, bij de waterlijn) waar bezoekers moeten kunnen ervaren hoe het land in de loop der eeuwen steeds verder van de zee is komen te liggen. Inclusief romantische overnachting.

Als een theehuis - waarvandaan onder meer excursies op de kwelder zullen worden georganiseerd - is toegestaan, vrezen insprekers dat de stap voor andere voorzieningen op de grens van land en Wad ook eerder wordt genomen. Vernieuwing is gebrek aan zelfbeheersing, zei de vermaarde hotelier Jan Fischer van Hotel van der Werff op Schiermonnikoog. Het verdient naar de mening van insprekers de aanbeveling ons met z'n allen te beheersen voordat de kwelders langs de noordkust van Groningen verworden zijn tot heuse kwelderparken.

'Het landschap is het goud van De Marne.' Dit standpunt van De Marne onderschrijven insprekers van harte. In de Structuurvisie (2014) staat dat gemeente De Marne bestaande waarden beter wil benutten 'door de bijzondere ontstaansgeschiedenis en de daaruit voortvloeiende ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het landschap herkenbaar en afleesbaar te maken'.

Insprekers zijn zich er terdege van bewust dat zij in een bijzondere en bovendien bijzonder prachtige omgeving wonen, die ooit ook door vernieuwing tot stand is gekomen. Maar inmiddels zijn tijden veranderd: leegte, stilte en duisternis zijn meer zeldzaam dan in 1875.
Als bewoners van het Randland denken insprekers graag mee over alternatieve mogelijkheden om de verbinding tussen het oude wierdenlandschap en de Waddenzee via

de kustpolders te versterken. En om het 'gouden landschap' met anderen te delen. Uiteraard 'met respect voor de aanwezige natuurwaarden en ruimtelijke kernkwaliteiten', zoals in de Structuurvisie staat.

Wellicht is ontbouwing van de dijk zelfs een optie. Of een kleinschalige, eventueel mobiele schuilplaats voor fietsers, wandelaars en Vogelaars, passend bij de omgeving. Zomers, zittend in de Wadstoel (eveneens een ontwerp van architect Jukema), vanaf de dijk in alle rust turend over de kwelders en het Wad. In ieder geval een alternatief waarbij de polderbewoners en/of lokale ondernemers nadrukkelijk betrokken worden. Omdat het een plek is waar insprekers - ongetwijfeld net als de gemeente -trots en vooral zuinig op zijn.

Andere genoemde alternatieven zijn een locatie aan de voet van de dijk of een zomerhuis op een draaikrans dat vrij toegankelijk is en onbemand.

Reactie gemeente
De gemeente waardeert het dat insprekers meedenken en met interessante ideeën komen. Dit specifieke bestemmingsplan is echter niet de procedure om deze ideeën af te wegen. Hiervoor is de provinciale omgevingsvisie en de structuurvisie bedoeld.

Voorstel
De zienswijze leidde in 2015 niet tot wijziging van het plan. De zienswijze leidt bij het aangepaste bestemmingsplan ook niet tot aanpassing.

provincie groningen

bezoekadres: Martinikerkhof 12

postadres: Postbus 610
9700 AP
Groningen

algemeen telefoonnr: 050 316 49 11

algemeen faxnr.: 050 316 49 33

www.provinciegroningen.nl
info@provinciegroningen.nl

GEDEPUTEERDE STATEN

Aan Burgemeester en Wethouders van de
gemeente De Marne
Postbus 11
9965 ZG LEENS

Gemeente De Marne
Registratie-nummer: 2014000687
ingekomen d.d. 17 JUN 2014
in handen gesteld van: B. Bartelds
class.nr.: 1.1/31.212 | ontvangstbevestiging: ☐ JA ☒ NEE

Datum : 16 JUNI 2014
Briefnummer : 2014-22.814/24, RS
Zaaknummer : 515706
Behandeld door : Habraken F.H.J.
Telefoonnummer : (050) 316 4365
Antwoord op : uw verzoek van 24 april 2014
Bijlage :

Onderwerp : Besluit op ontheffingsverzoek voor de vergroting van een gebouw in de Westpolder.

Geacht college,

Bij brief van 24 april 2014 heeft u ons verzocht om aan u ontheffing van de Omgevingsverordening provincie Groningen (hierna: de verordening), als bedoeld in artikel 1.2 van de verordening, te verlenen van artikel 4.27, lid 4 van de verordening. Het ontheffingsverzoek heeft betrekking op de vergroting van het niet-karakteristieke dijkmagazijn van Waterschap Noorderzijlvest in de Westpolder. De verbouwing is een onderdeel van het Waddenfondsproject "Kiek over Diek". Het voorontwerpbestemmingsplan "Theehuis Westpolder" is gelijktijdig met het ontheffingsverzoek meegezonden.

Besluit
Wij verlenen aan u ontheffing van artikel 4.27, lid 4, van de verordening voor bovengenoemd bestemmingsplan.

Overwegingen
Het initiatief behelst de uitbreiding van het waterschapsgebouw in de Westpolder met een opbouw, waardoor het gebouw tevens geschikt wordt voor de vestiging van een theehuis annex voorlichtings- en expositieruimte. De hoogste verdieping van het gebouw biedt uitzicht - over de dijk - op het kweldergebied van de Waddenzee.
Op grond van artikel 4.27, lid 4, van de verordening geldt een verbod op het vergroten van gebouwen in het buitengebied. Het initiatief is hiermee in strijd. Uw verzoek is er op gericht om deze strijdigheid op te heffen.
Op grond van artikel 1.2 van de verordening, zijn wij bevoegd om ontheffing van de regels van de verordening te verlenen. Volgens artikel 4.4, lid 2, van de verordening, kan ontheffing van de regels in titel 4.2, 4.3, 4.4 en 4.5 van hoofdstuk 4 van de verordening uitsluitend worden verleend voor zover verwezenlijking van het gemeentelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.
Wij zijn van mening dat u de noodzaak van de vergroting van het gebouw voldoende hebt aangetoond. Ook vanuit ruimtelijke kwaliteit ontmoet het plan geen bezwaar.

De provincie Groningen werkt volgens normen die zijn vastgelegd in een handvest voor dienstverlening.
Dit handvest vindt u op onze website of kunt u opvragen bij de afdeling Communicatie en Kabinet, Publieksvoorlichting: 050 3161160

Naar onze opvatting zou vasthouden aan het verbod op vergroting van het gebouw in dit geval een onevenredige belemmering van de verwezenlijking van dit onderdeel van het project "Kiek over Diek" tot gevolg hebben die niet in verhouding staat tot de met dit verbod te dienen provinciale belangen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Groningen:

, voorzitter.

, secretaris.

Deze beslissing is namens Gedeputeerde Staten genomen door het lid van Gedeputeerde Staten dat het onderwerp in portefeuille heeft

Betreft: ontheffing van artikel 4.27, lid 4 van de Provinciale Omgevingsverordening ten behoeve van in procedure brengen van bestemmingsplan Theehuis Westpolder.

Geachte heer/mevrouw,

De gemeente De Marne is voornemens om het bestemmingsplan Theehuis Westpolder in procedure te brengen. Omdat het plan betrekking heeft op het vergroten van het (niet-karakteristieke) dijkmagazijn van het Waterschap Noorderzijlvest is een ontheffing op grond van artikel 4.27, lid 4 van de Provinciale Omgevingsverordening vereist. In deze brief benoemen we eerst de ruimtelijk relevante aspecten. Vervolgens geven we een korte toelichting op de plannen voor het Theehuis Westpolder. Tot slot motiveren wij waarom het vergroten van het dijkmagazijn is gerechtvaardigd.

Ruimtelijk relevante aspecten

Artikel 4.27 van de Omgevingsverordening (niet-agrarisch grondgebruik)
In lid 4 is bepaald dat het bestemmingsplan regels stelt ter bescherming van de ruimtelijke relevante kenmerken van voormalige bedrijfsgebouwen en dat er niet voorzien wordt in:

a. Het vergroten van gebouwen;
b. Het oprichten van nieuwe gebouwen.

Artikel 4.28 van de Omgevingsverordening bevat de bevoegdheid van Gedeputeerde Staten om nadere regels te stellen die afwijken van de in artikel 4.27, vierde lid opgenomen regeling. Op grond van die nadere regels kan een bestemmingsplan onder meer voorzien in het veranderen en het vergroten van bestaande gebouwen.

Bestemmingsplan Theehuis Westpolder

Aanleiding
Van 2010 tot 2014 is er hard gewerkt aan het Waddenfondsproject Kwelderherstel Groningen. Dit project had tot doel het vergroten van de biodiversiteit van de kwelders. De familie Sijpkens was als kweldereigenaar actief betrokken bij dit project. Deze familie heeft tijdens dit project het idee opgevat om een theehuis met expositieruimte te realiseren waar het ‘verhaal’ van de kwelders wordt verteld. Het verhaal dat de kwelders onderdeel uitmaken van het grootste aaneengesloten getijdenlandschap in Europa en wereldwijd uiterst zeldzaam zijn. Maar ook het verhaal van de bijzondere ontstaansgeschiedenis.

Als locatie is gekozen voor de Westpolder. In bijlage 1 zijn situatietekeningen van de locatie opgenomen. De locatie ligt op de grens tussen het Lauwersmeergebied (De Marnewaard) en de Westpolder, nabij de eendenkooi “Nieuw Onrust”. Door het project Kwelderherstel Groningen is vanaf deze locatie een wandelroute ontwikkelt dat de bezoekers de mogelijkheid biedt een rondwandeling te maken over de buitendijkse kwelders. Bovendien wordt op deze locatie een toeristisch overstappunt gerealiseerd door het Waddenfondsproject Kiek over diek.
De familie Sijpkens heeft het initiatief overgedragen aan Stichting Het Groninger Landschap. Het Groninger Landschap wil het theehuis met expositieruimte graag realiseren. Het Groninger Landschap wil de ruimte, naast het serveren van hapjes en drankjes, gaan gebruiken voor het geven van voorlichting over wat ze zoal in de omgeving van Westpolder doet.

De eendenkooi “Nieuw Onrust” en kwelders in de omgeving zijn het bezit van Het Groninger Landschap. Verder naar het oosten ligt Deikum waar Het Groninger Landschap een brakwatergebied met veel natuurwaarden wil realiseren. Op een steenworp afstand van Deikum ligt de Klutenplas. Dit is waardevol voor vogels zoals de kluut en planten zoals het schorrekruid. Het is een overgangsgebied tussen het zoute water van de zee en het zoete water van het binnenland.

Voorgenomen ontwikkeling
De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een theehuis met expositieruimte bovenop het huidige dijkmagazijn.

Bij het ontwerp is ervoor gekozen om het huidige dijkmagazijn te behouden. Enerzijds omdat het in eigendom en gebruik is en blijft het bij waterschap, anderzijds omdat het een van de vele nagenoeg identieke dijkmagazijnen is, die het waterschap Noorderzijlvest verspreid langs de kust heeft staan. Door het dijkmagazijn Westpolder te integreren in het ontwerp blijft deze als zodanig herkenbaar.

Het theehuis met expositieruimte op het bestaande dijkmagazijn situeren heeft nog een reden; het theehuis met expositieruimte wordt hierdoor als het ware opgetild, zodat de toeristen en recreanten veel beter kunnen genieten van het uitzicht op de omgeving. In bijlage 2 is het Voorlopig Ontwerp opgenomen.

Het gebouw zal na realisatie bestaan uit twee verdiepingen. Op de begane grond bevindt zich een materiaal en laarzenopslag met een kleine keuken en kantoor voor het personeel van het waterschap. Via de trap en lift kunnen bezoekers naar de eerste verdieping. Op deze verdieping bevindt zich een expositieruimte van circa 40 m². Hier bevinden zich tevens twee toiletten. Tot slot biedt de tweede verdieping, het theehuis, een zitplaats aan 50 bezoekers. Op deze verdieping is tevens een kleine keuken en bar aanwezig.

De oppervlakte van het gebouw is 98 m². Het gebouw wordt ongeveer 9 meter hoog.

Bezoekers kunnen hun voertuig parkeren op de bestaande parkeerplaats naast het dijkmagazijn. Deze parkeerplaats biedt voldoende ruimte en wordt op korte termijn in het kader van het project Kiek over diek vernieuwd. Ook realiseert dit project een Toeristisch Overstap Punt (TOP) nabij het theehuis.

Overleg waterschap
Het theehuis met expositieruimte wordt gerealiseerd bovenop het bestaande dijkmagazijn Westpolder van het Waterschap Noorderzijlvest. De plannen zijn uitvoerig besproken met het waterschap. Het waterschap wil de bestaande functie in stand houden maar is bereid mee te werken aan het initiatief van Het Groninger Landschap. Tussen partijen wordt een gebruiksovereenkomst gesloten.

Effecten op de omgeving
Tijdens het opstellen van het in procedure te brengen plan zijn de effecten van het plan op de omgeving onderzocht. In bijlage 3 zijn de onderzochte omgevingsaspecten kort omschreven. Uit onderzoek is gebleken dat de effecten van het plan op de omgeving minimaal zijn.

Passend binnen het gemeentelijk beleid
De plannen voor het theehuis met expositieruimte passen naadloos in de wensen die de gemeente De Marne heeft voor dit gebied. Het theehuis met expositieruimte sluit aan bij de kansen die de gemeente ziet voor dit gebied en geeft invulling aan het uitvoeringsprogramma dat onderdeel uitmaakt van de beleidsvisie recreatie en toerisme.

Motivatie ontheffing
Het plan sluit niet aan bij artikel 4.27 lid 4 van de Omgevingsverordening. Hierin wordt gesteld dat het bestemmingsplan regels stelt ter bescherming van de ruimtelijk relevante kenmerken van voormalige bedrijfsgebouwen en dat er niet voorzien wordt in het vergroten van gebouwen en het oprichten van nieuwe gebouwen. Een ontheffing is volgens ons gerechtvaardigd om de volgende redenen:

- Het plan past binnen de marges van de nadere regels die in ontwikkeling zijn voor niet-karakteristieke gebouwen (artikel 4.28 van de Omgevingsverordening).
- De plannen sluiten aan op de visie die de gemeente De Marne heeft voor dit gebied.
- Het betreft een onvoorzienbare ontwikkeling die niet elders kan worden gerealiseerd. Het theehuis met expositieruimte verbindt door haar ligging de Waddenzee met het achterland. Het vertelt het verhaal van de Wadden, van de landaanwinning en van de natuur en cultuurhistorie van de directe omgeving. Vanuit het theehuis heeft de bezoeker zicht op de buitendijkse kwelders, de Westpolder en de Marnewaard. Bovendien vormt het theehuis het startpunt voor diverse fietstochten en wandelingen.

Wij willen u, op grond van deze motiveringen, verzoeken voor dit plan een ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 4.27, lid 4 van de Provinciale Omgevingsverordening.

Bijlage 1

Situatietekeningen Theehuis Westpolder

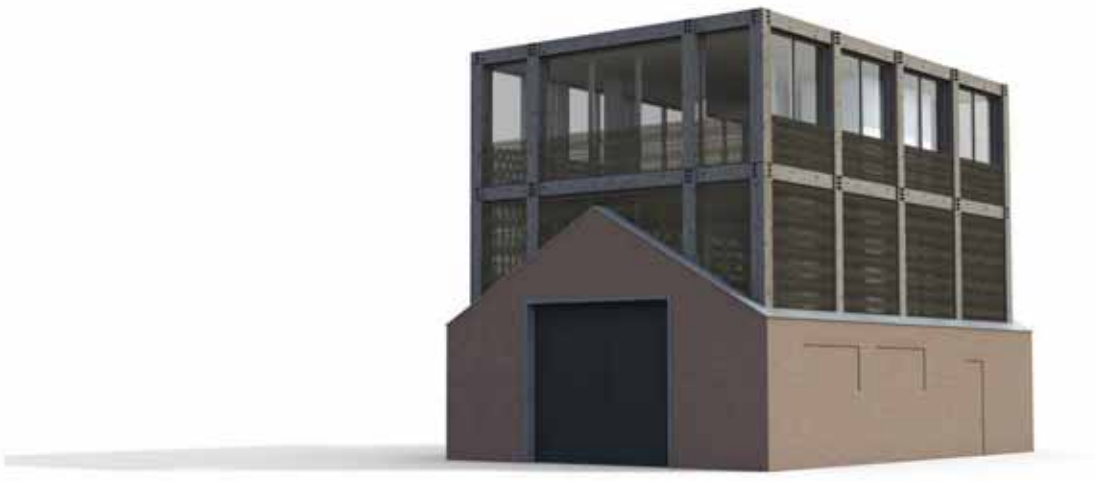
Locatie Theehuis Westpolder

Locatie plangebied Theehuis Westpolder aan de Kustweg te Vierhuizen.

Uitwerking locatie TOP-Westpolder

KWELDERSCHUUR

JANUARI 2013



NRJ ARCHITECTUUR

OPDRACHTGEVER	Familie Sijpkens
WERK	Kwelderschuur
BETREFT	Locatie
SCHAAL	
DATUM	18-01-2012
PROJEKT/TEKENINGNR	201106

NRJ ARCHITECTUUR

WWW.NRJARCHITECTUUR.NL

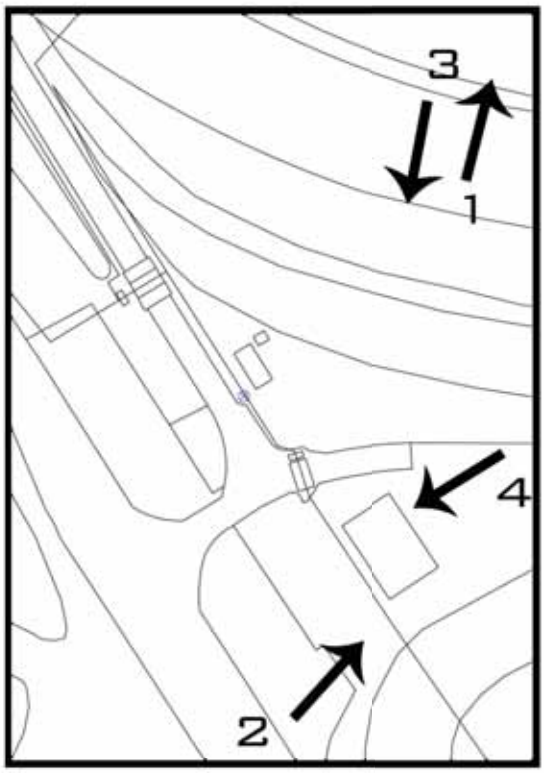


FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

FOTO 4

OPDRACHTGEVER	Familie Sijpkens
WERK	Kwelderschuur
BETREFT	Foto's situatie
SCHAAL	
DATUM	18-01-2012
PROJEKT/TEKENINGNR	201106

NRJ ARCHITECTUUR

WWW.NRJARCHITECTUUR.NL

INSPIRATIE

REFERENTIES

OPDRACHTGEVER	Familie Sijpkens
WERK	Kwelderschuur
BETREFT	Referenties
SCHAAL	
DATUM	18-01-2012
PROJEKT/TEKENINGNR	201106

NRJ ARCHITECTUUR
WWW.NRJARCHITECTUUR.NL

KWELDERLANDSCHAP

OPDRACHTGEVER	FAMILIE SIJPKENS
WERK	KWELDERSCHUUR
BETREFT	REFERENTIES KWELDERS
SCHAAL	
DATUM	17-01-2012
PROJEKT/TEKENINGNR	201101

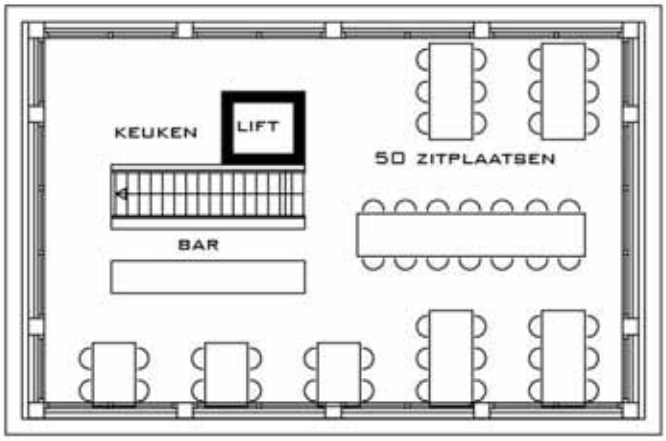
NRJ ARCHITECTUUR

www.nrjarchitectuur.nl

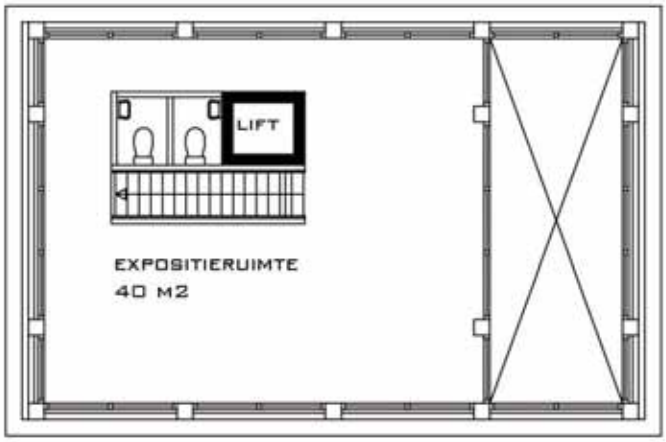
OPDRACHTGEVER	Familie Sijpkens
WERK	Kwelderschuur
BETREFT	Impressie
SCHAAL	
DATUM	18-01-2012
PROJEKT/TEKENINGNR	201106

NRJ ARCHITECTUUR
WWW.NRJARCHITECTUUR.NL

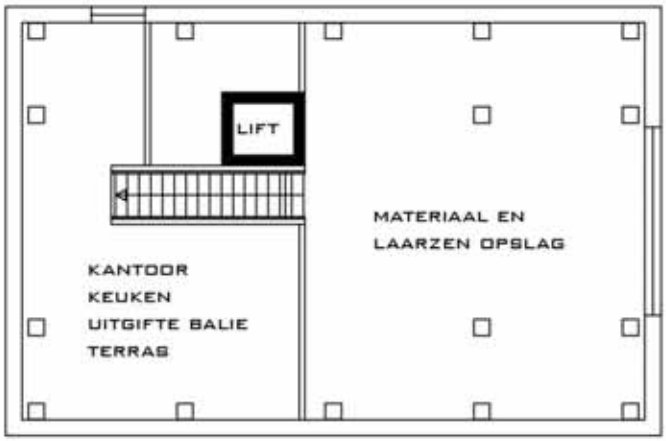
2DE VERDIEPING

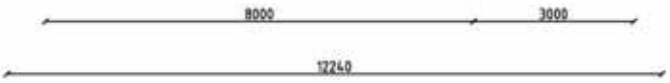


1STE VERDIEPING



BEGANE GROND

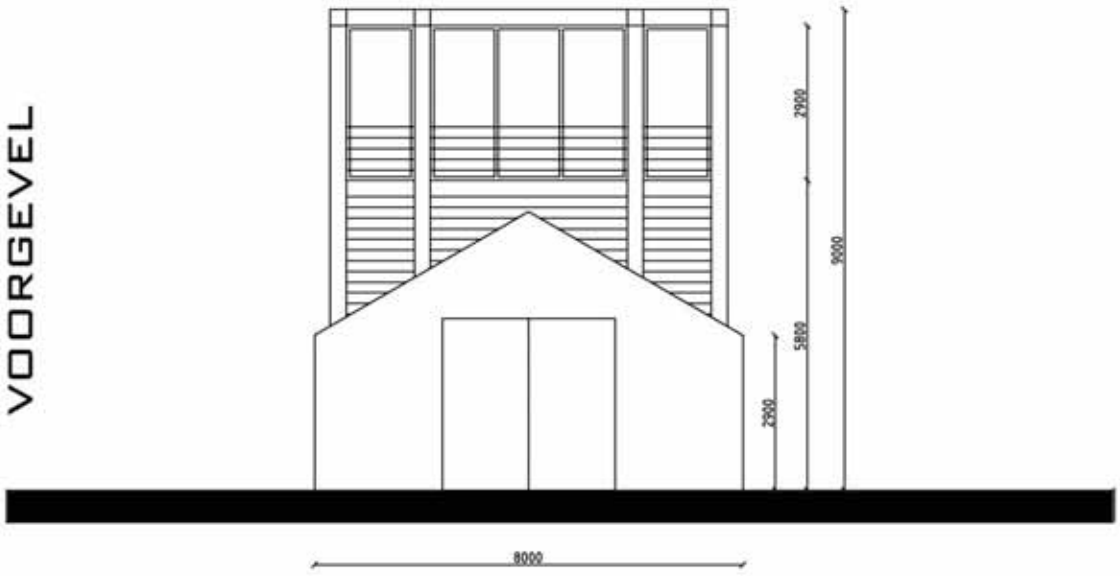




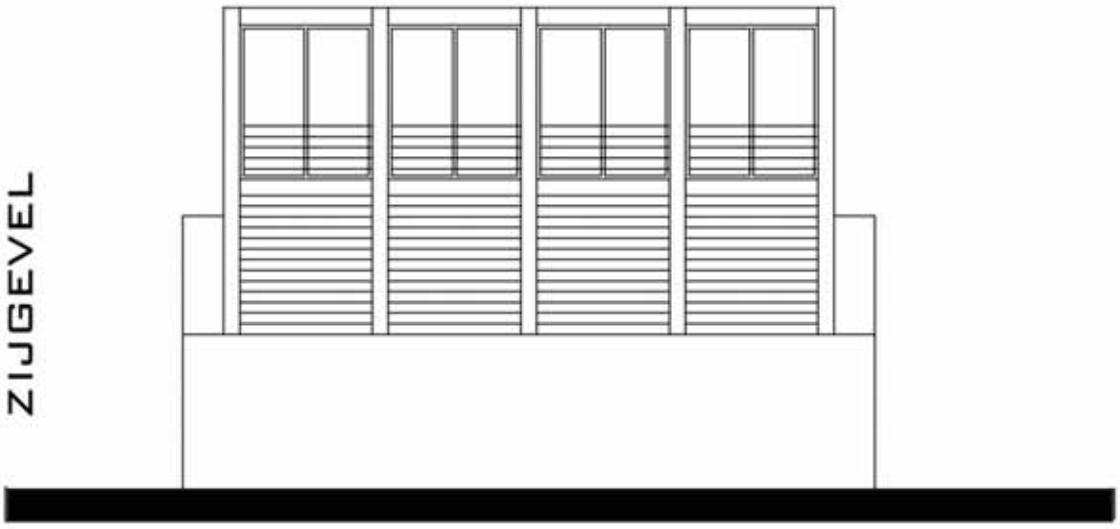
OPDRACHTGEVER FAMILIE SIJPKENS
WERK KWELDERSCHUUR
BETREFT PLATTEGRONDEN
SCHAAL 1:100
DATUM 14-06-2011
PROJEKT/TEKENINGNR 201101

NRJ ARCHITECTUUR

VOORGEVEL



ZIJGEVEL



OPDRACHTGEVER FAMILIE SIJPKENS

WERK KWELDERSCHUUR

BETREFT GEVELS

SCHAAL 1:100

DATUM 14-06-2011

PROJEKT/TEKENINGNR 201101

NRJ ARCHITECTUUR

www.nrjarchitectuur.nl

OPDRACHTGEVER	Familie Sijpkens
WERK	Kwelderschuur
BETREFT	Ontwerp in situatie
SCHAAL	
DATUM	18-01-2012
PROJEKT/TEKENINGNR	201106

NRJ ARCHITECTUUR
WWW.NRJARCHITECTUUR.NL

Bijlage 2

Effecten op de omgeving Theehuis Westpolder

1 Effecten op de omgeving Theehuis Westpolder

1.1 Water

Hydrologische situatie plangebied

Huidige situatie
Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van waterschap Noorderzijlvest. Het beheersgebied is onderverdeeld in afwateringsgebieden en peilvakken met streefpeilen. Het plangebied bevindt zich op de grens van het peilvak Westpolder, met een zomer- en winterpeilpeil van NAP -0,93 m en het peilvak Noord Delimitanten, met een zomer- en winterpeilpeil van NAP -1,20 m. De bestaande parkeervoorziening water via de bodem af in de richting van de nabij gelegen hoofdwatergang Westpolderbermkanaal (peilvak Westpolder). Deze hoofdwatergang water via de hoofdwatergang Westpoldermude richting de Tocht onder de Hercules en Nieuwe Robbengat naar het Lauwersmeer.

De bodem wordt gekenmerkt door het voorkomen van lichte tot zware zavel met overwegend grondwatertrap VI. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) kan voorkomen op ca. 40-80 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) op tenminste 120 cm beneden maaiveld.

Toekomstige situatie
Op de locatie wordt een ontwikkeling beoogd tot het verbouwen van een dijkmagazijn tot een theehuis met expositieruimte. Van waterhuishoudkundige relevantie zijn met name de eventuele toename in verhard oppervlak en de locatie zelf. De locatie bevindt zich namelijk binnen de waterkeringszone van de primaire kering. De afwatering van hemelwater van het terrein zal via de bodem plaatsvinden op de watergang.

Uitgangspunten en randvoorwaarden
Waterschap Noorderzijlvest is in het kader van de Digitale Watertoets geïnformeerd over het initiatief en daarmee in de gelegenheid gesteld om specifieke randvoorwaarden en uitgangspunten (en kansen) voor te leggen ten aanzien van water, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Daarnaast zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten van de projectgroep (provincie, gemeente en waterschap) van toepassing.

In deze paragraaf zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten van de betrokken partijen die specifiek voor dit plan van toepassing zijn verwerkt.

Waterveiligheid
De primaire kering ofwel de zeekering is de belangrijkste bescherming tegen de zee. De primaire kering wordt door middel van de Keur van het waterschap Noorderzijlvest beschermd en is opgenomen in artikel 4.10 van de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009.

De primaire kering heeft in het buitengebied een beschermingszone van 100 meter, die zich aan weerzijden van de grenzen van de kernzone uitstrekt. Zowel de kernzone als de beschermingszone (samen waterkeringszone) zijn als zodanig in de legger opgenomen, waarin ter bescherming voorschriften krachtens de Keur van toepassing zijn. Omdat het bestemmingsplan Theehuis Westpolder betrekking heeft op de waterkeringszone dient voor de uitvoering van de benodigde

werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Keur bij waterschap Noorderzijlvest.

Riolering en waterkwaliteit
Op de locatie wordt geen riolering aangelegd. Hemelwater stroomt rechtsreeks af op de watergang. Er worden geen voorzieningen gerealiseerd waarvoor een voorziening voor de afvoer van vuilwater is benodigd. Indien hier in de toekomst wel sprake van is dient een rioleringsplan te worden gemaakt in overleg met het waterschap.

(Grond)wateroverlast
Om grondwateroverlast te voorkomen zijn richtlijnen opgesteld ten aanzien van minimaal gewenste drooglegging of ontwateringsdiepte. Om oppervlaktewateroverlast te voorkomen dient er daarnaast voldoende ruimte te worden gereserveerd voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Aangezien het verhard oppervlak als gevolg van de benodigde werkzaamheden niet toeneemt, is geen extra ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water nodig.

Beheer en onderhoud
Het theehuis met informatiecentrum wordt niet door het waterschap beheerd en onderhouden. De bestaande hoofdwatergang en de primaire kering dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor beheer en onderhoud door waterschap Noorderzijlvest.

Vergunningen
Voor het aanpassen van de waterhuishoudkundige situatie of het werken nabij waterhuishoudkundige objecten, en het uitvoeren van werkzaamheden binnen de waterkeringszone, dient een ontheffing te worden aangevraagd van de Keur bij het waterschap middels een Watervergunning.

1.2 Bodem
Om inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een vooronderzoek conform de NEN5725 uitgevoerd. Het vooronderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd die duiden op de aanwezigheid van ernstige bodemverontreiniging in de bovengrond van het plangebied. Het plangebied wordt daarom als ‘onverdacht’ beschouwd ten aanzien van bodemverontreiniging.

Naast de oostgevel van het waterschapsgebouw bevindt zich een verdachte deellocatie, ter plaatse van de gasolietank. Aangegeven is dat bij de verbouwing van het waterschapsgebouw tot theehuis/ galerie hier geen bodemingrepen zullen plaatsvinden waardoor verder onderzoek niet nodig is.

1.3 Ecologie
De uitvoerbaarheid van de voorgenomen activiteit is door middel van een quickscan getoetst aan de Flora- en faunawet . De quickscan heeft in beeld gebracht of er bij de realisatie van het plan kans is op negatieve effecten voor beschermde soorten. Uit de toetsing is naar voren gekomen dat bij de realisatie moet zorgvuldig worden gewerkt met het oog op eventueel aanwezige licht beschermde zoogdieren en amfibieën. Broedvogels mogen niet worden verstoord en nesten mogen niet worden geschaad. Dit betekent dat de werkzaamheden buiten de broedperiode (half maart tot eind augustus) moeten worden uitgevoerd.

1.4 Cultuurhistorie en archeologie
Westpolder maakt onderdeel uit van het kleilandschap (dijkenlandschap) van Groningen, ontstaan en in cultuur gebracht door de mens. Door de realisatie van het theehuis met expositieruimte worden de landschappelijke kenmerken van dit gebied niet aangetast. Bij het ontwerp is ervoor gekozen om het huidige dijkmagazijn te behouden. Enerzijds omdat het in eigendom en gebruik is en blijft het bij waterschap, anderzijds omdat het een van de vele nagenoeg identieke dijkmagazijnen is, die het waterschap Noorderzijlvest verspreid langs de kust heeft staan. Door het dijkmagazijn Westpolder te integreren in het ontwerp blijft deze als zodanig herkenbaar in het landschap.

De materiaalkeuze is afgestemd op de ligging van het theehuis met expositieruimte. Vanwege de ligging is gekozen voor transparante, natuurlijke en robuuste materialen. Het ontwerp gaat hierdoor niet alleen een relatie aan met de bijzondere plek, maar refereert ook aan de bijzondere geschiedenis;

de strijd tegen het water en de inpoldering van land. De constructie verwijst naar de kwelderwerken die nog steeds zichtbaar zijn in het landschap.

Om de archeologische waarden in beeld te krijgen is de Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart gemeente De Marne geraadpleegd. Deze archeologische advieskaart is samen met de Nota archeologiebeleid Noord-Groningen vastgesteld door de raad van de gemeente De Marne op 24 februari 2009. Hieruit blijkt dat het plangebied een lage verwachting heeft. Vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

1.5 Verkeer

Uit onderzoek is gebleken dat de realisatie van het theehuis met expositieruimte een gering effect op de verkeerssituatie zal hebben. Een aantal boerderijen langs de Menneweersterweg en Westpolder zullen worden geconfronteerd met een kleine toename van het aantal autobewegingen vanaf de N361 richting de zeedijk.

De verwachting is dat de geringe toename van het aantal voertuigbewegingen niet tot problemen ten aanzien van de verkeersveiligheid zal leiden.

1.6 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is de zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Het plan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. Bovendien is er geen sprake van aanpassingen aan de weg die leiden tot een verhoging van de wegcapaciteit. Het theehuis met expositieruimte heeft een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking (zie paragraaf 4.5) waardoor geen significante toename van de geluidsbelasting van de gevels van in de omgeving gelegen boerderijen wordt verwacht. Gelet op het geringe effect wordt nader onderzoek niet nodig geacht.

1.7 Luchtkwaliteit

Uit onderzoek is gebleken dat het plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof. Door middel van een quickscan (NIMB tool, versie 17 oktober 2012) is dit onderzocht.

1.8 Externe veiligheid

Uit onderzoek is gebleken dat het aspect externe veiligheid voor de realisatie van het theehuis met expositieruimte geen belemmeringen oplevert. Het theehuis is gelegen buiten de contouren voor het plaatsgebonden risico van de nabijgelegen inrichting. Het groepsrisico hoeft niet apart te worden verantwoord.