



Gemeente **De Marne**

Bestemmingsplan
Ulrum, Trekweg en Brugweg



BügelHajema
ADVISEURS



Gemeente De Marne

Bestemmingsplan Ulrum, Trekweg en Brugweg

Inhoud:

Toelichting
Voorschriften

Plankaart nr. 142.00.02.34.01.C01

Behoort bij besluit van de Raad

d.d. 8-3-2005 nr. 6

Mij bekend,
de griffier,

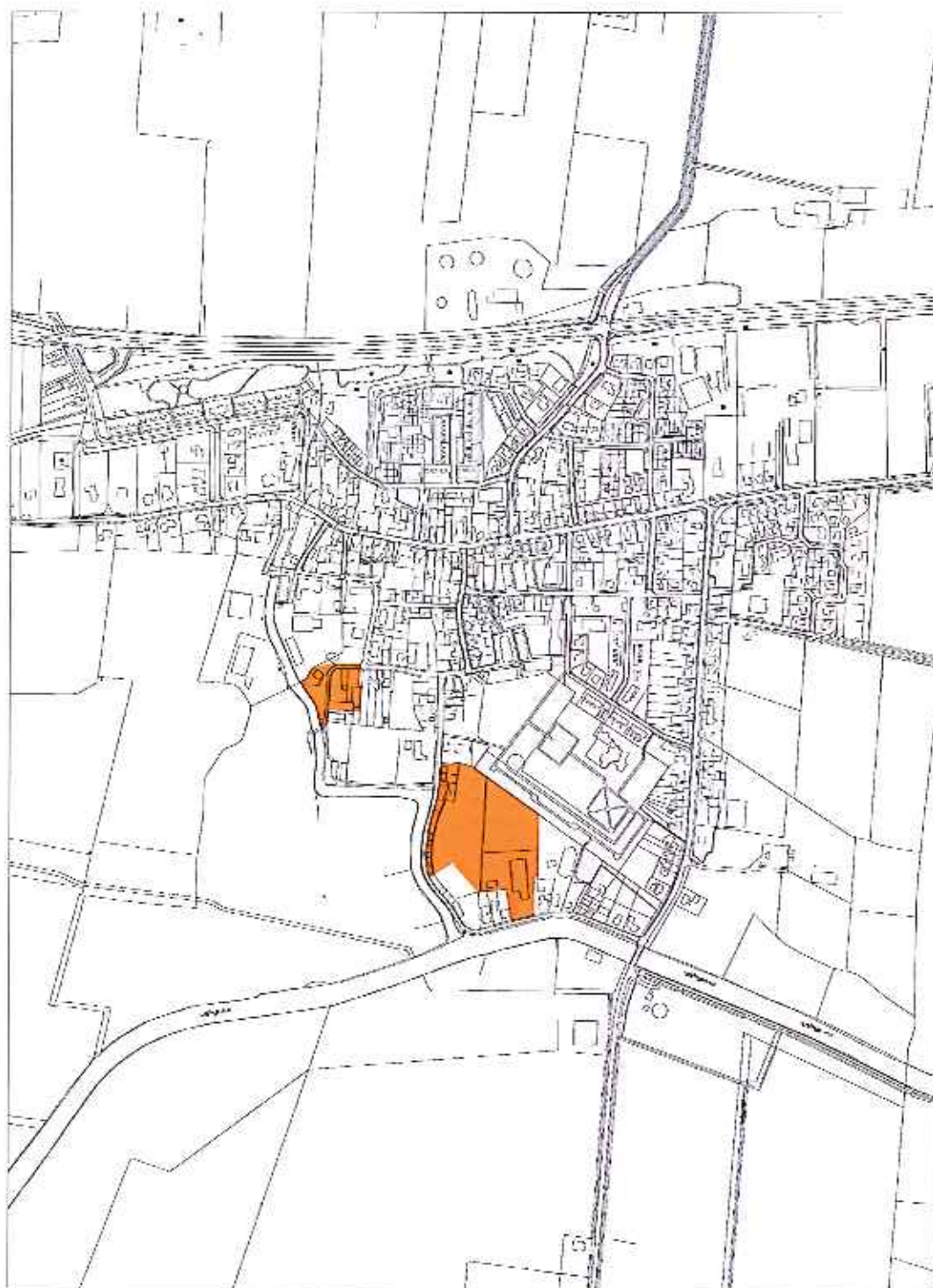
BügelHajema
ADVISEURS

Loons/Assen

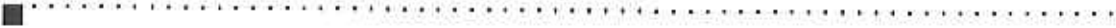
Projectnummer 142.00.02.34.01

19 november 2004

overzichtskaart



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



Toelichting

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Beleid	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	6
2.4	Conclusie	8
3	Historie	9
3.1	Ontstaansgeschiedenis	9
3.2	Bebouwingsgeschiedenis	9
4	Huidige situatie	11
4.1	Bevolking en wonen	11
4.2	Voorzieningen en werkgelegenheid	13
4.3	Ruimtelijke structuur	13
5	Planbeschrijving	15
5.1	Locatie Trekweg	15
5.2	Locatie Brugweg	16
5.3	Beeldkwaliteit	19
5.4	Duurzaam bouwen	19
6	Belemmeringen	21
6.1	Milieuzonering	21
6.2	Verkeerslawaaï	21
6.3	Bodem	21
6.4	Water	22
6.4.1	Beleidskader	22
6.4.2	Watertoets	24
6.5	Ecologie	26
6.5.1	Beleid	26
6.5.2	Conclusies	28
6.6	Archeologie	30
7	Juridische vormgeving	35
7.1	Algemeen	35
7.2	Plankaart	35
7.3	Bestemmingen	35
7.4	Bijzondere bepalingen	37
8	Economische uitvoerbaarheid	39

9	Inspraak en overleg	41
9.1	Inspraak	41
9.2	Overleg	42

Bijlagen

Aanleiding

Reeds enkele jaren wordt nagedacht over uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw in Ulrum. Tevens acht de gemeente het wenselijk vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt de bedrijvigheid aan de Brugweg te saneren.

Woningbouw op de braakliggende gronden langs de Trekweg zou mogelijkheden bieden het vaarwater van het Hunsingokanaal beter te benutten.

Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk op twee locaties: de Trekweg en de Brugweg. Het doel van het plan is tweeledig: enerzijds wordt voldaan aan de uitbreidingsbehoefte in Ulrum, anderzijds vormt de nieuwbouw een fraaie afronding van de dorpsrand en wordt de bedrijvigheid aan de Brugweg gesaneerd.

Planbegrenzing

De geplande herinrichtingslocatie aan de Brugweg wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door de jachthaven en de Brugweg en aan de noordzijde door het hertenkamp. Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op de aanwezige bebouwingsstructuur.

De inbreidingslocatie aan de Trekweg ligt ten zuidoosten van de locatie aan de Brugweg. Aan de westzijde wordt dit plangebied begrensd door de Trekweg. Aan de noord- en oostzijde sluit de locatie grotendeels aan op het Asingapark. Aan de zuidzijde vindt de locatie aansluiting op het bestaande bebouwde gebied.

De exacte begrenzing is op bijgaande overzichtskaart aangegeven.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie Trekweg is Ulrum 1967-2 (goedgekeurd 07-01-1969). De bestemmingen zijn Agrarische doeleinden en Eengezinshuizen.

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie Brugweg is Kom Ulrum (goedgekeurd 01-04-1980). De bestemming is Bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt het relevante beleid op rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de historie van Ulrum en omgeving kort toegelicht. Het vierde hoofdstuk kenschetst de huidige situatie wat betreft bevolking, woningbouw en ruimtelijke structuur.

De planbeschrijving vindt u in hoofdstuk 5. Daarop volgend worden de belemmeringen beschreven wat betreft bedrijvigheid, bodem, water, ecologie en archeologie.

■
In de laatste hoofdstukken wordt ingegaan op de juridische
vormgeving van het bestemmingsplan en de economische en
maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2.1 Rijksbeleid

Nota Belvédère

De Nota Belvédère (juli 1999) geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan, en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen.

Cultuurhistorie wordt daarbij beschouwd als van vitale betekenis voor de samenleving en de individuele burger. Het behoud en het benutten van het cultureel erfgoed voegt kwaliteit toe aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. Een ontwikkelingsgerichte benadering staat daarbij centraal. Die invalshoek dient in het ruimtelijk beleid te worden bevorderd.

De Nota Belvédère vormt een belangrijke bouwsteen voor de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. De doorwerking van het in deze nota verwoorde rijksbeleid vindt ook in andere rijksnota's en -plannen plaats zoals het Structuurschema Groene Ruimte 2.

Ulrum maakt deel uit van het Fries en Gronings terpengebied zoals genoemd in de Nota Belvédère. Het beleid van de rijksoverheid is erop gericht de cultuurhistorische identiteit van dit gebied in stand te houden en te versterken. Van belang hierbij is dat de fysieke dragers (bijvoorbeeld wierden en het patroon van bochtige wegen en waterlopen) van het gebied in stand worden gehouden, dan wel worden versterkt.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan

Het Provinciaal Omgevingsplan (14 december 2000) gaat uit van een gebiedsgerichte aanpak met toekomstperspectieven voor de regio: Centraal, Noord, Oost en West. Deze regioperspectieven bestaan uit een doorkijk naar 2030, een gebiedstypering met de belangrijkste kwaliteiten, kansen en aandachtspunten en opgaven. De gemeente De Marne valt onder de regio Noord.

In het Provinciaal Omgevingsplan (POP) zet de provincie in op concentratie van woningbouw in stedelijke centra. Om de stedelijke vernieuwing in deze centra niet te dwarsbomen, mag binnen het landelijk gebied alleen worden gebouwd voor de eigen behoefte, dat wil zeggen voor de groei van het aantal huishoudens. Hierbij moet worden gestreefd naar concentratie van woningbouw in centrumdorpen. Dat zijn dorpen met een redelijk volwaardig en

compleet pakket aan voorzieningen. In de zogenaamde "complete" dorpen die in mindere mate dan centrumdorpen over voorzieningen beschikken, kan in ieder geval worden gebouwd voor de eigen behoefte die voortvloeit uit de gezinsverdunning. Om de leefbaarheid en de lokale voorzieningen in stand te houden, zijn in deze categorie dorpen beperkte nieuwbouwimpulsen mogelijk. Ulrum is, evenals Kloosterburen, Eenrum en Zoutkamp, vanwege het voorzieningenniveau ingedeeld bij de complete dorpen.

De provincie geeft in het Provinciaal Omgevingsplan ook enkele richtlijnen voor de kwaliteit van bebouwing en de inrichting van het bebouwd gebied. Bij nieuwbouw dient de nodige zorg te worden besteed aan de inpassing in het landschap en de stijl waarin wordt gebouwd. Inrichtingscriteria hebben vooral betrekking op ontstaanswijze, identiteit en openheid. De provincie spreekt van gebiedsgebonden ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de omgeving. Bij nieuwbouwontwikkelingen dienen ook hoge eisen aan duurzaamheid te worden gesteld.

Nota Bouwen en Wonen

In de Nota Bouwen en Wonen is de koers uit het Provinciaal Omgevingsplan concreet uitgewerkt. De kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad dient gestalte te krijgen middels een woonplan. Een woonplan moet zowel een sloop- als een bijbehorend nieuwbouwprogramma bevatten en de doelgroepen van de nieuwe en bestaande woningen moeten erin beschreven staan. Het plan moet een bijdrage leveren aan de instandhouding en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Gemeenten die een goed woonplan indienen, mogen extra woningen bouwen. Centraal criterium daarbij is de mate waarin gemeenten de woonwensen van de consument vervullen.

Landschapsbeheer en cultuurhistorie

De provincie streeft naar een goed beheer van aardkundige, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Deze waarden dienen in bestemmingsplannen te worden vastgelegd. Voorbeelden hiervan zijn wierden, oude dijken en molens.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In de Structuurvisie De Marne (2000) wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente voor de komende 10 jaar vastgelegd. Het is een plan op hoofdlijnen.

De structuurvisie richt zich op de ruimtelijke condities voor de toekomst. Wonen, werken, voorzieningen, recreatie en infrastructuur zijn de hoofdthema's voor deze visie. Middels een drietal strategieën voor leefbaarheid, werkgelegenheid en recreatie wordt gepoogd de ambities waar te maken.

In de structuurvisie wordt gesteld dat de specifieke kwaliteit van Ulrum het wonen bij voorzieningen is. Ulrum wordt getypeerd als een echt werkdorp, met veel van de landbouw afgeleide bedrijvigheid in de kern. Dit is tevens een knelpunt in relatie tot de woonkwaliteit. Als aandachtspunt wordt vooral aangegeven de omvang van de bedrijfsactiviteiten binnen de kern.

De westzijde van het dorp wordt genoemd als ontwikkelingsgebied. De voorliggende locaties aan de Trekweg en de Brugweg zijn aangewezen ten behoeve van woningbouw. Langs de Trekweg kan dorpsrandontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een betere benutting van het aanwezige vaarwater. Door verplaatsing van bedrijven komt er ruimte vrij voor reconstructie bij de Brugweg.

Bij duurzaamheid wordt meestal gedacht aan duurzaam bouwen, zoals het toepassen van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het nemen van energiebesparende maatregelen. Duurzaamheid betekent echter ook dat er bij nieuwe bouwopgaven rekening wordt gehouden met de historisch gegroeide ruimtelijke patronen in het landschap en een bij de streek passende architectuur. De identiteit van het landschap in al haar verschijningsvormen kan hiermee worden hersteld en versterkt. In de Structuurvisie De Marne is aangegeven dat het ruimtelijke beleid er op is gericht de landschappelijke kwaliteit als uitgangspunt te nemen bij nieuwe bouwopgaven. De ruimtelijke kwaliteit en, in het verlengde daarvan, de beeldkwaliteit neemt de gemeente daarvoor als uitgangspunt. Ook duurzame woningbouw en inrichting en beheer van de woonomgeving zijn belangrijke ambities.

Woonplan

Het richtinggevende beleidskader voor het toekomstige wonen in de gemeente De Marne wordt gevormd door het Woonplan 2002-2010. Dit beleidskader is afgestemd op bovengenoemde structuurvisie. Het woonplan vormt als beleidskader ook de basis voor prestatieafspraken met de woningstichting Wierden en Borgen, en mogelijk nadere marktpartijen, voor de realisatie van het woningbouw- en transformatieprogramma. Integraal onderdeel van het woonplan is het uitvoeringsconvenant met Wierden en Borgen d.d. 18 december 2002.

Identiteitsstudie

Voor Ulrum is een Identiteitsstudie opgesteld. In deze studie zijn locaties aangegeven waar ingebreed, uitgebreid en aangeheeld kan worden met nieuwbouw. Genoemd zijn de locaties Brugweg, Trekweg, de omgeving van de Louten en Ulrum Oost, de huidige locatie van het asielzoekerscentrum.

■
Het woningbehoefteprogramma voor de periode 2002-2006 omvat:

- uitbreiding woningvoorraad met 110 woningen, exclusief impulsprojecten in het kader van versterking van het woonimago;
- herstructurering corporatiewoningen: sloop, vervangende nieuwbouw en verkoop huurwoningen: 155 woningen;
- uitbreiding seniorenhuurwoningen met 90 woningen;
- uitbreiding voorraad koopwoningen door nieuwbouw en verkoop huurwoningen met 175 woningen.

2.4 Conclusie

Onderhavige locaties aan de Trekweg en Brugweg zijn niet gelegen op de wierde van Ulrum. Tevens worden geen karakteristieke waterlopen of wegenpatronen geschaad.

De cultuurhistorische identiteit van Ulrum wordt aldus gehandhaafd. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Nota Belvédère en het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie.

In het Provinciaal Omgevingsplan is Ulrum aangemerkt als compleet dorp. Op grond van deze aanwijzing is beperkte nieuwbouw mogelijk. Beide locaties worden in de structuurvisie, in het woonplan en in de identiteitsstudie genoemd ten behoeve van woningbouw.

Aldus voldoet onderhavig plan aan de uitgangspunten van rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De vorming van het gebied rondom Ulrum heeft in hoofdzaak plaatsgevonden van 500 voor tot 600 na Christus. Onder invloed van de zee ontstond hier een kwelderwallandschap. Sedimentatie en erosie hebben tot de eerste bedijkingen het ontstaan van het landschap bepaald.

De omgeving van Ulrum bestaat uit een opeenvolging van kwelderwallen, waarvan de oudste het meest zuidelijk ligt. De eerste kwelderwal loopt van Houwerzijl via Niekerk naar Panser. De tweede kwelderwal ligt ten noorden van de eerste. Tegenwoordig zijn de dorpen Ulrum en Vierhuizen hier op gelegen. Het gebied is verder noordwaarts aangeslibd.

Ten noordoosten van het hierboven beschreven gebied bevond zich de Hunzezeeboezem, waar de rivier de Hunze haar water loosde op de Waddenzee. In de 13^e eeuw is deze zeeboezem dichtgeslibd. De afwatering van de Hunze vond toen plaats in meer westelijke richting, de loop van het Reitdiep volgend. In de periode tussen het begin van de jaartelling en 1250 is de Lauwerszeeboezem ontstaan waarop dit diep aansluit. Het gebied rondom Ulrum ligt op het zo ontstane Marne-schiereiland.

3.2 Bebouwingsgeschiedenis

Ulrum is gelegen op een rechthoekige wierde op de kwelderwal. De rechthoekige structuur is thans nog duidelijk terug te vinden in het stratenpatroon. Midden op de wierde staat een romano-gotische kerk (eind 12^e eeuw, nadien enige malen vergroot). Naast de oude dorpskern lag op een andere wierde de Asingaborg. Op het oorspronkelijke borgterrein is thans een park gelegen.

In het midden van de 19^e eeuw bevond de dorpsbebouwing zich hoofdzakelijk op de wierde. Door de bloei van de landbouw (1860-1880) verdubbelde het inwonertal zich in de tweede helft van de 19^e eeuw en breidde de bebouwing zich uit langs de doorgaande weg richting Leens.

De belangrijkste uitbreiding vond echter in zuidelijke richting plaats, langs de Ulrumervaart (Trekweg) en de weg naar Niekerk (Singel). Mede van invloed op deze ontwikkeling was de strokartonfabriek Ceres aan het Hunsingokanaal (Trekweg).

Deze uitbreiding naar het zuiden heeft geresulteerd in een bijna rechthoekig stratenpatroon.

Na 1900 vond de uitbreiding voornamelijk plaats langs het bestaande stratenpatroon. Vooral bij de kern trad verdichting op in de vorm van bedrijfs, winkels en burgerwoningen.

Ook de doorgaande weg richting Zoutkamp werd volgebouwd. Hier verrezen de luxere woonhuizen. De komst van de spoorlijn in 1922 betekende een verdere uitbreiding van dit type bebouwing langs de nieuw aangelegde Stationsweg. De overige verdichting vond plaats aan de Singel. Hier werden in de jaren '20 en '30 eenvoudige burger- en arbeiderswoningen gebouwd.

4.1 Bevolking en wonen**Gemeente De Marne**

Per 1 januari 2001 telde de gemeente De Marne 10.881 inwoners. De gemiddelde bruto woningbezetting bedroeg 2,34. De gemiddelde woningbezetting is vanaf 1990 (2,56) fors teruggelopen. Begin jaren '90 was sprake van een geleidelijke afname, vrijwel gelijk aan het landelijk gemiddelde. Vanaf het midden van de jaren '90 versnelde de jaarlijkse daling tot circa 2,35 in 2000, waarna een stabilisatie intrad. In vergelijking met het landelijk en provinciale gemiddelde, kende De Marne in de tweede helft van de jaren '90 een sterkere afname. De gemiddelde woningbezetting in De Marne ligt wel boven het provinciale gemiddelde.

De Marne heeft een iets oudere bevolking dan het provinciale en landelijke gemiddelde. Dit is vooral merkbaar aan het kleinere aandeel jongeren 15-29 jaar (17%; provincie 21%, landelijk 19%) en het grotere aandeel jongere ouderen 55-69 jaar (16%; provincie en landelijk 14%). Het aandeel ouderen 70+ bedraagt 11% (provincie 11% en landelijk 9%). Het aandeel 30-54 jarigen verschilt met 38% weinig van het provinciaal (37%) en landelijk (39%) gemiddelde. Dit geldt ook voor de kinderen 0-14 jaar die voor het merendeel tot de huishoudens van de middengroep behoren (18%; provincie 17% en landelijk 19%).

In vergelijking met de leeftijdsopbouw van 1990 is het aandeel jongeren fors afgenomen. Dit geldt zowel voor de 0-14 jarigen als voor de 15-29 jarigen. De continue uitstroom van jongeren en de afname van het aantal kinderen in de jaren '70 is vooral merkbaar in de groep twintigers. Het aandeel 30-55 jarigen is toegenomen van 34% in 1990 naar 38%. Eveneens toegenomen is het aandeel 55-69 jarigen (van 14% naar 16%).

Ulrum

Ulrum is met 1.650 inwoners (per 1-1-2001) het één na grootste dorp van de gemeente.

Het dorp is tevens een van de meest vergrijsde dorpen met circa 30% 55-plussers. Gezien de grootte van het dorp is dit niet verwonderlijk, aangezien hier relatief de meeste ouderenvoorzieningen zijn geconcentreerd.

De gemiddelde woningbezetting in Ulrum bedraagt 2,5 en is daarmee één van de hoogste van de gemeente.

Bevolkingsontwikkeling

Sinds 1990 is het inwoneraantal van De Marne met 341 (-3%) afgenomen, gemiddeld circa 30 per jaar. De afname deed zich voornamelijk voor halverwege de jaren '90. Als gevolg van een fors migratieverlies (door teruggelopen vestiging) was sprake van een jaarlijkse bevolkingsafname van 50 tot 100 personen. Aan het eind van de jaren '90 trad een kentering op. Door een oplopend geboortecijfer ontstaat weer een geboorteoverschot en door de toenemende vestiging komt de migratiebalans in evenwicht. Hierdoor is voor het eerst sinds 1992 weer sprake van enige bevolkingsgroei.

Huishoudensamenstelling

Meer dan de helft (51%) van de huishoudens valt in de leeftijdscategorie 30-54 jaar. Binnen deze categorie vormen huishoudens met kinderen (30%) de grootste groep. Jonge huishoudens (tot 30 jaar) nemen 7% voor hun rekening en oudere huishoudens (55 jaar en ouder) hebben een aandeel van 41%. De verhouding alleenstaanden, 2-persoonshuishoudens en gezinshuishoudens in De Marne bedraagt respectievelijk 22%, 39% en 37%. Andersoortige huishoudens hebben een aandeel van 2%.

Woningbehoefte

Ulrum is in het woonplan samen met Lauwersoog ingedeeld bij het gebied Marne West. De woningmarktpositie van dit gebied is sterk afhankelijk van de migratie met andere gemeenten. De trendmatige behoefte-ramingen wijzen op een aanzienlijk vestigingsoverschot. Hierbij dient te worden bedacht dat de trend sterk beïnvloed wordt door de nieuwbouw in Lauwersoog. Bij ongewijzigde omstandigheden zullen zich in de komende vijf jaar naar schatting circa 75 huishoudens meer vestigen dan uit het gebied Marne West zullen vertrekken. Dit vereist extra wervende woningbouw voor vestigers.

Doordat jongere huishoudens willen doorstromen van huur naar koop en ouderen naar moderne huurwoningen, ontstaat als gevolg van de doorstroming en migratie een overtolligheid aan gezinshuurwoningen van circa 85 woningen. De overtollige woningen komen beschikbaar voor starters of voor herstructurering.

Onder de doorstromers tot 55 jaar is een tekort aan koopwoningen van circa 70 woningen. Dit tekort kan deels worden gedekt door de koopwoningen die vrijkomen bij de verhuizing van ouderen naar seniorenwoningen. Er blijft echter behoefte aan uitbreiding van de koopsector. Dit kan opgevangen worden door verkoop van huurwoningen of door sloop van overtollige huurwoningen en vervangende nieuwbouw in de koopsector.

Voorzieningen

4.2 Voorzieningen en werkgelegenheid

Ulrum heeft een functie als centrumdorp en daarmee is het voorzieningenpakket van een behoorlijk niveau, met onder andere een supermarkt, postagentschap, twee basisscholen en een bejaardencomplex. In Ulrum is bovendien een uitgebreid sportcomplex met voetbalvelden en tennisvelden gelegen. Overige sportieve voorzieningen zijn een kartcircuit en een tennishal. Nabij het Asingapark en de woonlocatie Trekweg bevinden zich een manege en de ijsbaan. Het voornemen is deze manege te verplaatsen.

Op recreatief gebied heeft Ulrum onder meer een kanocamping en een jachthaven. Op de locatie van de voormalige Asingaborg is het Asingapark aangelegd.

Werkgelegenheid

Ulrum is de tweede kern van de gemeente en is te typeren als een echt werkdorp met relatief veel agrarisch georiënteerde bedrijvigheid. In het dorp komen onder andere voor: transport-, loon- en bouwbedrijven, meerdere groothandelsbedrijven, een uitgeverij en een hoveniersbedrijf.

Sommige bedrijven zijn grootschalig van aard en passen niet meer in de woonomgeving. Deze bedrijven zouden in de toekomst beter op een bedrijventerrein gevestigd kunnen zijn.

4.3 Ruimtelijke structuur

Ulrum is van oorsprong een wierdedorp. Het kerngebied wordt gevormd door Kerkstraat-Marktsstraat-Noorderstraat. De Noorderstraat met een winkelconcentratie is onderdeel van de oude doorgaande route Elensterweg-Noorderstraat-Leensterweg naar Leens, Vierhuizen en Zoutkamp.

Andere structurerende elementen zijn:

- het Hunsingokanaal met een waterloop richting de Wierde (Trekweg)/industrieterrein Louten;
- het Asingapark als restant van de voormalige gelijknamige borg;
- de Singel als doorgaande route vanaf de Leensterweg richting Niekerk;
- de Spoorstraat met stationsgebouw aan het voormalige spoortracé.

In de naoorlogse jaren zijn de ruimten tussen de ruimtelijke hoofdstructuur fasegewijs ingevuld. Het totale woningaanbod bestaat uit circa 677 woningen (1-1-2001).

Binnen het dorp zijn de volgende woonsferen te onderscheiden:

- Het gebied op en rond de oorspronkelijke wierde met vooral particuliere vooroorlogse woningen in compacte bouw en lintbebouwing langs de doorgaande weg buiten de kom (Elensterweg, Leensterweg) met karakteristieke villa's. Begin jaren '80 heeft hier dorpsvernieuwing plaatsgevonden met onder andere nieuwbouw in Marktstraat, De Fulk;
- Woongebied Borgweg-Burgemeester Harteveldstraat. Dit betreft een midden jaren '50 gebouwd complex rijenwoningen in de sociale huursector, grenzend aan het Asingapark. Door de situering van de woonblokken is sprake van een besloten en stenige uitstraling en visuele afsluiting van het Asingapark;
- Woongebied Spoorstraat-Leerweg. Dit gebied is voor het grootste deel begin jaren '50 gebouwd met een latere aanvulling in de jaren '60. Door de situering aan weerszijden van het voormalige stationsgebouw met loodrecht hierop de sfeervolle Stationsweg en de ten noorden gelegen parkstrook heeft dit gebied een eigen identiteit;
- Woongebied Vlasserslaan-Akkerstraat-Nipperusstraat-De Lijnbaan-Vlasserij. Dit gebied ter weerszijden van de Schapenweg (verbindingsstraat N361 en Leensterweg) is in de eerste helft van de jaren '70 ontwikkeld. Karakteristiek is het voor die tijd in zwang zijnde kronkelende stratenpatroon met woningen aan hofjes en doodlopende straten. Er staan veel grotere huurwoningen (type rijenwoningen) op kleine kavels. Aan de randen staan particuliere woningen op ruimere kavels;
- Asingahof. Dit is een verzorgingstehuis met daaromheen seniorenwoningen/aanleunwoningen. Dit ouderencomplex ligt zeer aantrekkelijk tussen het oude dorpscentrum en het Asingapark;
- Woongebied Buitenlust/De Haar. Dit is de meest recente dorpsuitleg met vooral particuliere woningen en twee blokken van vier huurwoningen.

5.1 Locatie Trekweg

Aandachtspunten bij de ontwikkeling van de locatie aan de Trekweg zijn onder andere de relatie met het aangrenzende Asingapark en het tegenoverliggende Hunsingokanaal.

Het ontwerp van deze woonlocatie is zodanig opgezet dat er een dorpsrandontwikkeling kan plaatsvinden. Bijgaande schets geeft het beeld weer van de toekomstige inrichting.

De bestaande woningen langs de Trekweg blijven gehandhaafd; zij geven een karakteristiek beeld van de oorspronkelijke bebouwing. De achtertuinen van deze woningen kunnen worden verlengd, zodat het wooncomfort wordt vergroot.

In de planvorming is rekening gehouden met een verplaatsing van de manege, gelegen in het zuidoosten van het terrein. Bij verplaatsing van de manege naar elders is het mogelijk 20 woningen op deze locatie te bouwen. In de exploitatie is rekening gehouden met deze verplaatsing. Bij handhaving van de manege is het aantal vanwege milieuhygiënische redenen beperkt tot 10. In de voorschriften is een in acht te nemen afstand van 50 m tot de manege opgenomen. Dit gebied is op de plankaart aangegeven met de aanduiding "voorlopig bouwverbod".

Het plan gaat uit van opvulling van het bebouwingslint langs de Trekweg. De overige woningen zullen aan de achterzijde van dit lint worden gerealiseerd. Deze woningen worden ontsloten via een nieuwe ontsluitingsweg, die in het noordwesten aantakt op de Trekweg.



Zicht op woningbouwlocatie, achtergrond Asingapark



Bestaande manege



Aanlegplaatsen langs de Trekweg



Woonhuis aan de Trekweg

Bij verplaatsing van de manege zal deze ontsluitingsweg ook in het zuiden worden verbonden met de Trekweg.

De locatie sluit aan op het Asingapark. Hierbij zal de bestaande groene afscherming worden gehandhaafd.

5.2 Locatie Brugweg

De Brugweg ontsluit via een brug over de waterloop Louten het agrarisch gebied ten westen van Ulrum. In de loop van de jaren hebben zich hier diverse bedrijven (onder andere een loonbedrijf) gevestigd die deels ook zijn gerelateerd aan het agrarisch gebeuren. Het gebied ten zuiden van de Brugweg is ingericht als een bescheiden jachthaven/camping met een parkeerterrein.

De aanwezigheid van de bedrijfsloodsen tegenover het hertenkamp op de hoek van de Brugweg en de Snakkeburen geven het gebied niet de gewenste aanblik.



Aanlegplaatsen Louten



Kleinschalige camping



Een loonbedrijf in de dorpskern is ongewenst vanwege de vele verkeersbewegingen met zwaar materieel en de veroorzaakte geluidsoverlast. Met voorgenomen ontwikkeling wordt dit probleem opgelost.

Bij de herinrichting van de locatie aan de Brugweg is de zorg voor een betere afronding van de zuidwestrand van het dorp een belangrijk aandachtspunt. Het streven is de strook langs de Louten vanaf de boerderij Bouma tot aan de jachthaven een nieuwe bestemming te geven met als gebruik wonen, groen en recreatie. Dit versterkt tevens de waterloop als structuurbepalend element. Eind jaren negentig zijn reeds twee bedrijfspanden opgekocht door de gemeente en gesaneerd. Met de recentelijke aankoop van het loonbedrijf Bremer door de gemeente, kan het hele terrein nu geschikt worden gemaakt voor woningbouw.



Te saneren bedrijfsbebouwing



Te saneren bedrijfsbebouwing

Voorliggend plan voorziet in de bouw van vier woningen. De bestaande weg wordt opgebroken en er wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd volgens een gewijzigd tracé. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens om de Louten een wezenlijk deel en één van de structuurbepalende elementen van het dorp te laten zijn. Bijgaande schets geeft het beeld weer van de toekomstige inrichting.

De woningen zijn gesitueerd in de ronding van het nieuwe tracé, met de voorgevel op een gelijkmatige afstand van de weg, en vormen zo een fraaie afronding van de zuidwestrand van het dorp. De oeverstrook zal als openbaar gebied fungeren.



5.3 Beeldkwaliteit

Het uitgangspunt voor de (nadere) inrichting van het plangebied is een gebiedsgebonden ruimtelijke kwaliteit. Om hieraan houvast te geven, is in het onderstaande ingegaan op de beeldkwaliteit.

Algemeen

Het plangebied voor zowel Brugweg als Trekweg maakt deel uit van de dorpsrand, enkel door een watergang afgescheiden van de aangrenzende weidsheid van het platteland. Een uitbreiding en verbetering van de huidige situatie lijkt hier bijna vanzelfsprekend. Uitgangspunt hierbij is de logische aansluiting op de bestaande bebouwing. De samenhang is afhankelijk van de hoofdvorm en plaatsing van de woningen, maar ook van kleur, materiaalgebruik en erfscheidingen.

Hoofdvorm

Elke woning bestaat uit een hoofdvolume en een hieraan gekoppeld bijvolume dat aan de achterkant van de woning is gesitueerd. De woningen worden vrijstaand gebouwd. Extra aandacht is vereist voor fraaie, bescheiden hoekoplossingen. De woningen bestaan uit één laag met kap.

Plaatsing

De afstand van de voorerfgrens tot de voorgevel zal minimaal 5 m bedragen. Er wordt van uitgegaan dat de voorgevels van de naast elkaar gelegen woningen in dezelfde lijn worden geplaatst.

Materiaal en kleur

Kleur- en materiaalgebruik zullen in een beeldkwaliteitsplan nader worden uitgewerkt. Gedekte kleuren voor de gevels en dakvlakken hebben de voorkeur. Voorts dienen de daken te zijn voorzien van dakpannen.

Erfscheidingen

Indien er aan de voorzijde van de kavels behoefte is aan erfscheidingen, mogen deze uitsluitend in beplanting worden uitgevoerd.

5.4 Duurzaam bouwen

De gemeente en de woningcorporaties (waaronder Wierden en Borgen) hebben in 1997 het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. Voor de gemeente vloeien uit deze overeenkomst de volgende inspanningsverplichtingen voort:

Convenant Duurzaam
Bouwen



- Betrek de meest relevante milieuthema's bij locatiekeuze, opstellen van een stedenbouwkundig plan en de (her)inrichting van de woonomgeving.
- Neem de maatregelen uit het Basispakket woningbouw en het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen over bij het opstellen van een overeenkomst bij overdracht en/of uitgifte van grond en bij het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van woningbouwprojecten.
- Hanteer het Basispakket woningbouw als toetsingskader bij de kosten- en kwaliteitstoets.
- Beoordeel een aanvraag voor een bouwvergunning op de maatregelen uit het Basispakket woningbouw, voorzover dit rechtens mogelijk is.
- Licht aanvragers van bouwvergunningen in over het Basispakket woningbouw.

Gemeentelijk
Milieubeleidsplan

Ook het Milieubeleidsplan gemeente De Marne 2000-2004 gaat in op duurzaam bouwen. Uitgangspunt is dat de gemeente bij ontwerp en realisatie van nieuwe gebieden voor wonen en/of werken en aanpassing (herstructurering) van bestaande gebieden in elke fase van het proces aantoonbaar aandacht besteed aan een duurzame ontwikkeling en een duurzaam beheer. Hiervoor is een Checklist Duurzaam Bouwen opgesteld die echter nog niet is vastgesteld.

In het concept-Milieubeleidsplan voor de periode 2003-2006 zijn nieuwe doelen gesteld, mede op basis van bovengenoemd Convenant Duurzaam Bouwen. De nieuwe doelen variëren van voorlichting over duurzaam bouwen en financiële ondersteuning tot het opstellen en uitvoeren van een subsidieverordening Duurzaam Bouwen voor alle nieuwbouw.

6.1 Milieuzonering

De bedrijvigheid aan de Brugweg wordt gesaneerd om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Voor een camping geldt op basis van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* een voorkeursafstand van 50 m. De camping bij de Brugweg hecht een oppervlakte van 0,3 ha en telt 20 standplaatsen. Afgezien van een toiletgebouw zijn geen voorzieningen op de camping aanwezig. Gelet op dit kleinschalige karakter is de gemeente van mening dat een kleinere afstand dan 50 m gerechtvaardigd is. Bovendien is tussen de te realiseren nieuwbouw en de camping reeds een woning gesitueerd.

Wat betreft de manege aan de Trekweg is rekening gehouden met de voorkeursafstand van 50 m, zoals die in de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* is omschreven. Zolang de manege bestaat, geldt een voorlopig bouwverbod binnen de genoemde voorkeursafstand.

Derhalve is vanuit het oogpunt van bedrijfshinder geen milieuhygiënische belemmering voor woningbouw op de betreffende locaties.

6.2 Verkeerslawaal

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder zijn alle wegen binnen het plangebied zoneplichtig, uitgezonderd die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt of waar op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de meest nabije rijstrook 50 dB(A) bedraagt. In geval van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Op de Trekweg en de Brugweg is een 30 km/uur-regime van toepassing.

6.3 Bodem

Voordat nieuwbouw kan worden gepleegd, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Pas na een afgegeven schonegrondverklaring kan met de bouw worden begonnen.

Op de locatie Brugweg bevinden zich drie bekende verontreinigingen:

1. olieverontreiniging op het terrein van loonbedrijf Bremer;

2. verontreiniging van de bovengrond op het terrein langs de Ulrumer Opvaart (met name zware metalen en PAK's);
3. olieverontreiniging met een ondergrondse tank, eveneens op het terrein langs de Ulrumer Opvaart.

Verontreiniging 1 wordt voor rekening van het genoemde loonbedrijf bij oplevering van het bedrijfspand opgeruimd (contractueel vastgelegd). Verontreinigingen 2 en 3 worden door de gemeente gesaneerd. Bij de aankoop van de betreffende percelen door de gemeente is bij de waardebepaling rekening gehouden met de aanwezige verontreiniging. Sanering vindt plaats voordat de grond bouwrijp wordt gemaakt. De noodzakelijke gelden zijn gereserveerd in de exploitatie. Verontreiniging 3 zal op korte termijn worden verwijderd.

Voor de locatie Trekweg zijn geen recente gegevens inzake eventuele bodemverontreiniging voorhanden.

6.4 Water

Algemeen

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw dienen de centrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient uiteengezet te worden wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: "het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten".

6.4.1 Beleidskader

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn Water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijvend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw.

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt hieronder kort besproken.

Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding van december 1998 verwoordt de regeringsbeslissing. Eén van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Waterbeleid 21^e eeuw

Met het waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

Bij de trits "schoonhouden, scheiden en zuiveren" gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Provinciaal beleid

Bij nieuwe bouwlocaties acht de provincie duurzaam waterbeheer als vanzelfsprekend. Op bestaande locaties dienen mogelijkheden voor verbetering te worden benut in geval van herstructurering en groot onderhoud. Aandachtspunten bij duurzaam waterbeheer zijn:

- voldoende ruimte voor waterberging in waterpartijen met natuurvriendelijke oevers;
- beperken van verdroging door schone, verharde oppervlakken van de riolering af te koppelen en regenwater in de bodem te laten infiltreren;
- opvangen van verontreinigd water dat over verhardingen afstroomt;
- gebruiken van duurzame bouwmaterialen volgens het Convenant Duurzaam Bouwen;
- weren van bestrijdingsmiddelen via projecten voor ecologisch groenbeheer;
- saneren van verontreinigde waterbodems.

Beleid waterschap

Notitie Stedelijk water

De notitie Stedelijk Water vormt een toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Onder stedelijk gebied wordt ook bebouwd gebied in de kleinere kernen verstaan.

Deze notitie heeft tot doel een overzicht te geven van gezamenlijke belangen op gebied van integraal waterbeheer en te komen tot een meer doelgerichte samenwerking tussen waterschap en gemeenten. Water dient als basis te worden genomen voor ruimtelijke keuzen. Kansen die waterstromen bieden voor structurering van het ruimtegebruik, kunnen benut worden op basis van drie hydrologische ordeningsprincipes:

- de stroomgebiedbenadering;
- de positioneringsbenadering;
- de bufferbenadering.

Met het oog op een evenwichtige waterhuishouding moet er in ruimtelijke plannen sprake zijn van een goede ruimtelijke verdeling van water. Het verdient daarbij aanbeveling dat de ruimtelijke plannen zoveel mogelijk in overeenstemming zijn met de ligging van bestaande wateren.

Waterhuishoudkundige versnippering moet vermeden worden door het streven naar samenhang en structuur in de watersystemen. In de plantoelichting dient de bestaande en gewenste waterstructuur of het watersysteem te worden toegelicht.

6.4.2 Watertoets

Huidig watersysteem

Het plan voorziet in de bouw van vier woningen op de locatie Brugweg en de bouw van 20 woningen op de locatie Trekweg. In het plan zijn tevens vier bestaande woningen opgenomen.

Het plangebied maakt deel uit van het deelsysteem Reitdiep, welke op zijn beurt weer behoort tot het stroomgebiedsdistrict Rijn. Het gebied ligt in de boezem Electra met een peil van N.A.P. - 0,93 m. Het Hunsingokanaal en de Ulumer Opvaart zijn aangemerkt als hoofdwatervgangen.

De bodem op de twee locaties is door Stichting Bodemkartering niet gekarteerd voor de bodemkaart. Rond de locaties bestaat de bodem uit kalkarme knippige poldervaaggrond met lichte zavel (classificatie GMn15C). De grondwatertrap is V: gemiddeld hoogste grondwaterstand minder dan 40 cm en gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 120 cm beneden met maaiveld. Fysisch-geografisch gezien bestaan de locaties Trekweg en Brugweg uit een kwelder of oeverwalachtige vlakte en een kwelderflank. De terreinen liggen circa 1 m boven N.A.P..

Wat betreft de drooglegging dienen de uitgangspunten van de notitie Stedelijk water te worden gehanteerd. De door het waterschap gehanteerde eis bedraagt 1,20 m tot 1,30 m ten opzichte van het maaiveld om problemen met grondwateroverlast te voorkomen.

De overschrijdingscriteria voor de oppervlaktewaterstand is 0,15 m voor één keer per jaar en 0,40 m voor één keer per tien jaar.

De volgende onderdelen zullen voor de tervisielegging ten behoeve van de vaststelling nog worden uitgewerkt:

- beschrijving aan- en afvoer water;
- bestaande riolering;
- waterkwaliteit in verband met de aanwezigheid van een manege.

Waterhuishoudkundige effecten

Voorliggend plan voorziet niet in wijzigingen van het watersysteem. Aan de achterzijde van de bestaande bebouwing aan de Trekweg ligt een sloot. Het tracé wordt verlegd.

Voor nieuwe riolering geldt als uitgangspunt het bereiken van een vulluitworp die ten hoogste gelijk is aan die van een verbeterd gescheiden stelsel. Daarbij dient te worden gestreefd naar zoveel mogelijk directe afvoer van regenwater naar het oppervlaktewater of naar de bodem. Dit betekent dat de aanleg van een gescheiden stelsel daar waar het, gelet op de aard van de aangesloten verharde oppervlakken en de mogelijke verontreiniging daarvan, is verantwoord. In dit geval kan worden volstaan met een gescheiden stelsel.

Wat betreft de behandeling van (afval)water bij de manege aan de Trekweg, zullen geen veranderingen plaatsvinden ten opzichte van de huidige situatie. Vuilwater wordt opgevangen en enkel schone oppervlakken worden afgekoppeld.

Advies en overleg waterschap

p.m.

Mitigatie en compensatie

Voor berging van water dient in nieuwbouwlocaties 10% van het verharde oppervlak (wegen, paden, daken, tuinen et cetera) en 5% van het onverharde oppervlak uit water te bestaan. Op deze manier wordt wateroverlast voorkomen.

Bij de stedenbouwkundige invulling van de nieuwbouwlocaties wordt aandacht besteed aan groen en water. Bij de uitwerking van het plan dient overleg met het waterschap te worden gepleegd over de locatie van sloten en overig oppervlaktewater.

Tevens dient in overleg met het waterschap, voorzover nodig, de mogelijkheden voor infiltratie, eventueel extra wateroppervlak en de aan- en afvoer van het water te worden bekeken. Afhankelijk van de waterhuishouding rondom de locaties liggen hier al dan niet beperkingen.

Aangezien wordt gestreefd naar instandhouding en/of verbetering van de bestaande waterkwaliteit, dient rekening te worden gehouden met de benodigde doorspoeling van de (brede) watergangen.

De kwaliteit van het afstromend regenwater vanuit het terrein, zal aan de hand van het wegverhardingssoort en het aantal verkeersbewegingen moeten worden beoordeeld om te besluiten of het ongezuiverd bij het oppervlaktewater kan worden gevoegd. Voor dakwater geldt wel dat dit direct naar het oppervlaktewater kan worden geleid. Hierbij wordt er wel van uitgegaan dat er sprake is van duurzame bouw.

Wat betreft de afvoer van water uit nieuwbouwlocaties geldt als uitgangspunt dat deze niet mag groter zijn dan de huidige afvoer. Voor een toename van de afvoer van water door uitbreiding van verharde oppervlakken of het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel, dienen dan ook op het terrein zelf waterbeheersingsmogelijkheden te worden gecreëerd.

De kosten voor waterhuishoudkundige ingrepen worden meegenomen in de exploitatieopzet.

Schouw

Indien een van de watergangen in het plangebied onder de schouw wordt geplaatst, dient bij de uitwerking van het plan rekening te worden gehouden met het vereiste onderhoudspad naast de watergang.

6.5 Ecologie

In het kader van dit bestemmingsplan is het van belang te kijken naar het al dan niet voorkomen van en eventuele effecten op de Ecologische hoofdstructuur, speciale beschermingszones en natuurmonumenten. Tevens dient er een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en eventuele overtreding van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen.

6.5.1 Beleid

Gebiedsbescherming

Natura 2000-beleid

Natura 2000 is een initiatief in natuurbescherming op Europees niveau om te komen tot een netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden bestaan uit de speciale beschermingszones voor natuurlijke habitatten op grond van de Europese Habitatrichtlijn (1992) en de Vogelrichtlijngebieden aangewezen op grond van de Europese Vogelrichtlijn (1979).

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het natuurbeleid.

De Ecologische hoofdstructuur is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones.

Natuurbeschermingswet

In 1968 is de Natuurbeschermingswet van kracht geworden. Op grond hiervan zijn natuurgebieden aangewezen als beschermd natuurmonument (of staatsnatuurmonument). Op deze manier worden kwetsbare of bedreigde natuurgebieden beschermd.

Een ruimtelijke ingreep in of een externe activiteit met effecten op deze beschermde gebieden uit het Natura 2000-beleid en natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om dwingende redenen van zwaarwegend maatschappelijk belang. Ook hier moet worden aangetoond dat er geen redelijk alternatief bestaat en dat alle schade wordt gecompenseerd.

De Ecologische hoofdstructuur mag niet worden aangetast. Aantasting wordt alleen verdedigbaar geacht als aantoonbaar is dat het project van groot maatschappelijk belang is. Hier geldt het zogenaamde "nee-tenzij"-principe. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet worden gecompenseerd.

Conclusie gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van en grenst niet aan een in het kader van de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn aangewezen gebied, Ecologische hoofdstructuur of natuurmonument.

Het meest nabijgelegen Habitatrichtlijngebied betreft de Waddenzee (ongeveer 3,5 km). Het meest nabijgelegen Vogelrichtlijngebied betreft het Lauwersmeer (ongeveer 3 km). Beide gebieden zijn tevens natuurmonumenten. Gezien de aard van de ingrepen en de afstand zijn er geen negatieve effecten op deze beschermde gebieden.

Flora- en faunawet

Soortbescherming

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

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Deze soorten worden opgesomd in de "lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten". Deze zorgplicht betekent dat een ontheffing van het verbod op verstoren (of erger) alleen kan worden verleend, als geen afbreuk wordt gedaan aan de goede staat van

instandhouding van de soort. Deze voorwaarde geldt voor alle beschermde soorten.

In de concept-AMvB ex artikel 75 van de Flora- en faunawet (oktober 2002) is voorlopig een driedeling voorgesteld voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten. Er is een lijst opgenomen van licht beschermde soorten. Voor deze soorten is een vrijstellingsregeling in de maak. Onderhavig bestemmingsplan heeft bij vaststelling van eventuele planologische ontwikkelingen hoogstwaarschijnlijk nog te maken met een overgangsmaatregel. In deze overgangsmaatregel zal voor licht beschermde (algemene) soorten standaard een ontheffing worden verleend.

Voor soorten met een gemiddeld beschermingsniveau kan een ontheffing worden verleend als er sprake is van een in het maatschappelijk verkeer gebruikelijke activiteit. In dit geval moet worden aangetoond dat er geen redelijk alternatief voor de ingreep bestaat en dat de schade wordt gecompenseerd. Kennis van de locaties en het aantal waarin de soort voorkomt, is hierbij noodzakelijk. Voor de zwaarst beschermde soorten kan slechts ontheffing worden verleend in geval van een activiteit van groot maatschappelijk belang. De voorwaarden van afwezigheid van een redelijk alternatief en compensatie van alle schade gelden ook hier.

Gegevens

De huidige beschrijving is gebaseerd op de resultaten van het flora- en faunaonderzoek "Advies Flora- en faunawet Trekweg en Brugweg" (BügelHajema Adviseurs).

6.5.2 Conclusies

Soortbescherming

In de soortengroepen reptielen, vissen, vlinders en libellen zijn geen beschermde soorten in het plangebied aanwezig, die worden bedreigd als gevolg van de geplande werkzaamheden.

Vogels

Vrijwel alle vogelsoorten zijn beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Ontheffing is volgens deze wet voor deze soorten niet mogelijk. Daarmee is in principe iedere ontwikkeling moeilijk te realiseren. Toch zal ontwikkeling mogelijk moeten blijven. Er zal dus een goede afweging over de gevolgen moeten worden gemaakt. In het plangebied broeden weinig vogels. Door de activiteiten wordt een enkele mogelijke nestplaats vernietigd. Diverse in het bos broedende vogels worden verstoord. Dit is verboden. Het betreft algemeen voorkomende soorten die door de verstoring niet in hun voortbestaan worden bedreigd. Als de bouwactiviteiten buiten het broedseizoen beginnen en tot in het broedseizoen continu doorgaan, zullen geen verstoring gevoelige vogels gaan nestelen en wordt verstoring voorkomen.

Ontheffingen

De activiteiten in de plangebieden kunnen zonder officiële ontheffingsprocedure voor vogels worden uitgevoerd als is vastgelegd dat de werkzaamheden buiten het broedselzoen zullen beginnen.

Voor het vernietigen van verblijfplaatsen en het doden van exemplaren van de volgende soorten, moet ontheffing worden aangevraagd voor de soorten in tabel 1.

Voor deze soorten moet een ontheffingsaanvraag via het bureau Laser bij de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit worden ingediend. Deze diersoorten vallen volgens de concept-AMvB betreffende artikel 75 van de Flora- en faunawet, in het lichtste beschermingsregime, zie tabel 1. Zolang de concept-AMvB niet is ingevoerd, zal het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit standaard voor deze soorten een ontheffing afgeven. Het is voldoende om aannemelijk te maken dat deze soorten voorkomen in het plangebied en dat met de voorgenomen activiteiten een redelijk belang is gemoeid. Daarvoor is geen nader veldonderzoek nodig.

Tabel 1. Soorten waarvoor een ontheffing dient te worden aangevraagd (locatie Trekweg)

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Beschermingsniveau
Brede wespenorchis	<i>Epipactis helleborine</i>	licht
Zwanenbloem	<i>Butomus umbellatus</i>	licht
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>	licht
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>	licht
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>	licht
Hulspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>	licht
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>	licht
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>	licht
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>	licht
Woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>	licht
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>	licht
Veldmuis	<i>Microtus arvalis</i>	licht
Bosmuis	<i>Apodemus sylvaticus</i>	licht
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>	licht
Meerkikker	<i>Rana ridibunda</i>	licht
Brulne kikker	<i>Rana temporaria</i>	licht
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>	licht

Tabel 2. Soorten waarvoor een ontheffing dient te worden aangevraagd (locatie Brugweg)

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Beschermingsniveau
Brede wespenorchis	<i>Epipactis helleborine</i>	licht
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>	licht
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>	licht
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>	licht
Hulspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>	licht
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>	licht
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>	licht
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>	licht
Woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>	licht
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>	licht
Veldmuis	<i>Microtus arvalis</i>	licht

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Beschermingsniveau
Bosmuil	<i>Apodemus sylvaticus</i>	licht
Bij werkzaamheden in het winterseizoen:		
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>	licht
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>	licht
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>	licht

Nader te inventariseren

Vlak voor de sloop zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar het mogelijk voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in de schuur op de locatie Brugweg.

Tot slot

Door bij de gebiedsinrichting mede rekening te houden met het behoud en stimuleren van natuurwaarden, kan een soepele ontheffingsprocedure worden bevorderd. Bij het bebouwen van het terrein moet zo worden gewerkt dat dieren kunnen vluchten naar andere gebieden.

6.6 Archeologie

Beleid

Verdrag van Malta

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakersprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van het verdrag krijgen hun beslag in de ophanden zijnde wijziging van de Monumentenwet (in werking 2004). Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geraadpleegd worden. Voor de te verwachten waarden wordt gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Nota Belvédère

Aanvullend op het archeologisch beleid is ook de nota Belvédère (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, 1999) van belang. Doelstelling van deze nota is het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvédère-gebieden.

Kaart archeologische waarden

Op de Kaart Archeologische Waarden is de waardering van de in het plangebied gelegen archeologische monumenten weergegeven (AMK staat voor Archeologische Monumentenkaart). Deze waardering is opgesteld door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). Binnen het plangebied worden de volgende waarderingscategorieën onderscheiden:

Terreinen van zeer hoge archeologische waarde.

Het betreft terreinen van nationaal belang die deels wettelijk zijn beschermd of voor bescherming in aanmerking kunnen komen. Op grond van de door de ROB gehanteerde criteria (kwaliteit, zeldzaamheid, contextwaarde) zijn deze terreinen aangewezen als behoudenswaardig.

Terreinen van hoge archeologische waarde

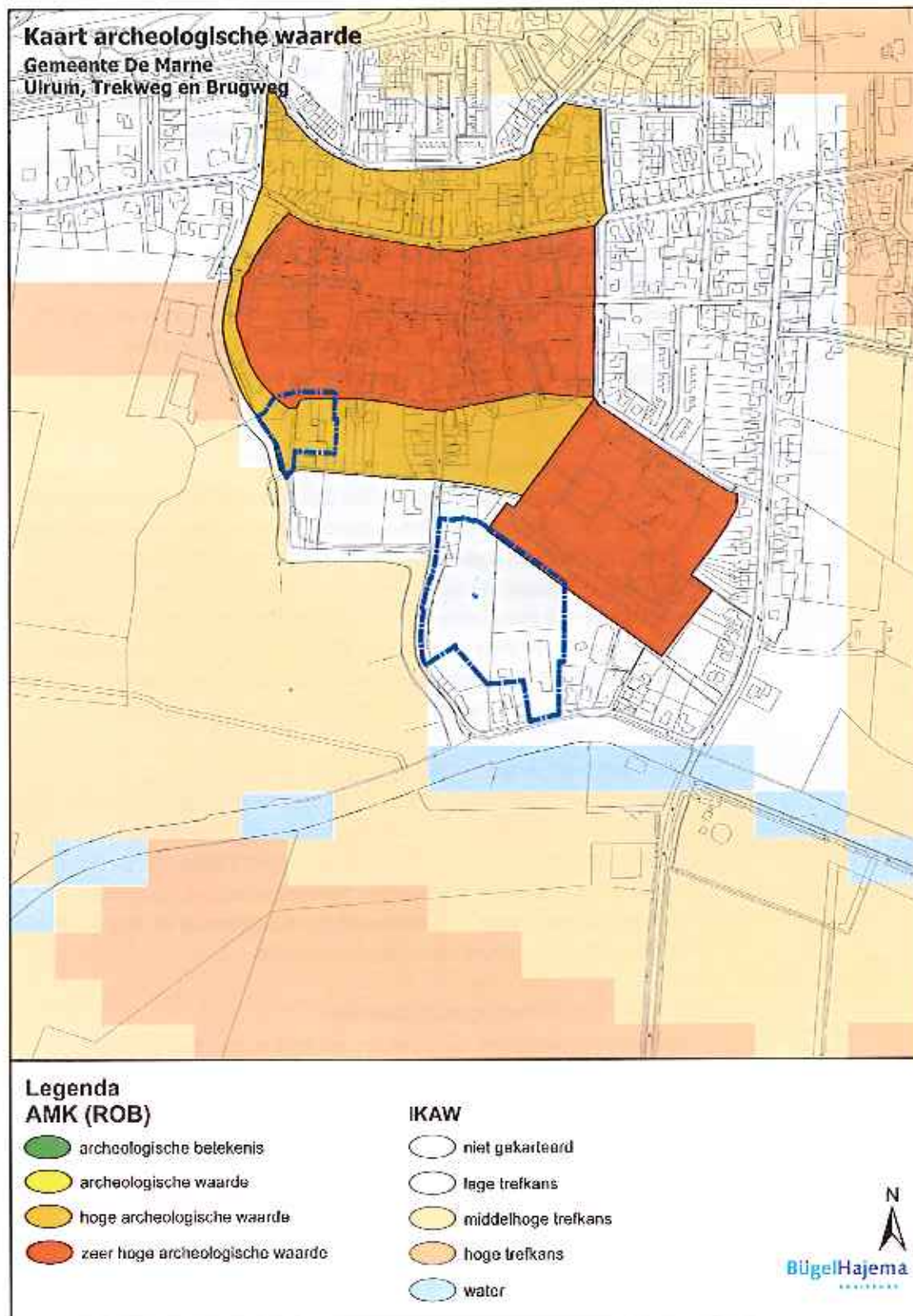
Deze archeologische monumenten hebben een lagere score op de criteria kwaliteit, zeldzaamheid, contextwaarde dan de terreinen van zeer hoge archeologische waarde. Voor een aantal terreinen geldt echter dat de exacte kwaliteit en omvang van het monument nog niet vaststaan. Op grond van een vervolgonderzoek zou een dergelijk terrein alsnog bij een hogere categorie ingedeeld kunnen worden. Een aantal terreinen kan geselecteerd worden met de bedoeling deze voor te dragen voor bescherming op grond van de Monumentenwet.

Terreinen van archeologische waarde

Deze terreinen zijn op grond van de door de ROB gehanteerde criteria (kwaliteit, zeldzaamheid, contextwaarde) aangewezen als archeologisch waardevol. De archeologische informatie van deze terreinen is veelal aangetast door natuurlijke erosie en/of door grondwerkzaamheden. Toch is niet uit te sluiten dat er nog belangrijke archeologische resten aanwezig kunnen zijn.

Terrein van archeologische betekenis

Naast de gewaardeerde terreinen bestaat er nog een categorie ongewaardeerde vindplaatsen. Deze zijn op de kaart aangegeven als terreinen van archeologische betekenis. Het betreft terreinen waar op grond van gedane vondsten en/of waarnemingen (meer) archeologische sporen en vondsten kunnen worden verwacht.



IKAW

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Om greep te krijgen op deze nog onbekende informatie is door de ROB de Indicatieve kaart van archeologische waarden (IKAW) uitgegeven. Deze kaart geeft een beeld van het bodemarchief dat complementair is aan de archeologische monumentenkaart. De legenda-eenheden van de kaart geven de trefkans op of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer.

Vertaling naar het bestemmingsplan

Ontwikkelingsgerichte plannen hebben veelal betrekking op gebieden met een hoge ruimtelijke dynamiek. Ook in onderhavig plan wordt een aantal ontwikkelingen planologisch mogelijk gemaakt.

AMK (Bekende waarden)

Archeologisch waardevol terrein

Zoals eerder gesteld gaat het bij terreinen van zeer hoge, hoge en archeologische waarde om terreinen waarvan bekend is dat zich ter plaatse archeologische waarden bevinden.

IKAW
(Verwachtingswaarden)

Op plaatsen waar de archeologische verwachting hiertoe aanleiding geeft, zal inventariserend veldonderzoek plaats moeten vinden. Dit onderzoek dient reeds tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan te zijn afgerond, zodat de resultaten in het bestemmingsplan kunnen worden verwerkt.

Het voorliggende bestemmingsplan is deels gelegen in een gebied van een hoge tot zeer hoge archeologische waarde. Voor het overige deel is het plangebied niet gekarteerd.

Archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef heeft voor het plangebied een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het veldwerk is uitgevoerd op 3 maart 2004. In het plangebied zijn in totaal 18 grondboringen uitgevoerd; hiermee is de kwaliteit van de bodem bepaald. De opgeboorde grond is onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren, zoals houtskool, aardewerk, bewerkt of verbrand vuursteen of verbrand bot.

Conclusies en advies locatie Trekweg

De locatie bevat een zavelachtige bodem met in de bovenste lagen enkele kleine puinspikkels. In het oosten van het plangebied wordt in de bovenlaag wat meer puin en tevens kalkresten aangetroffen. Ten oosten van deze locatie heeft een fabriek gestaan. Er zijn in de boringen en aan het oppervlak geen archeologische indicatoren gevonden. De kans op gave archeologische grondsporen is derhalve klein.

■
Conclusies en advies locatie Brugweg

Dit terrein grenst aan de meest oostelijke wierde, maar maakt hier geen deel van uit: ten noorden van deze locatie loopt het terrein zichtbaar omhoog. Behalve recent puin zijn er op deze locatie geen vondsten gedaan. Er zijn geen ophogingslagen waargenomen. Ook hier is de kans op onverstoorde archeologische grondsporen klein.

Op de locatie Brugweg zijn vier boringen verricht, waarvan één moest worden gestaakt. Gelet op de waardering volgens de Archeologische Monumentenkaart dient een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd, waarbij het aantal boringen wordt uitgebreid. Derhalve is voor deze locatie een voorlopig uitvoeringsverbod ex artikel 16 WRO opgenomen. Middels dit verbod worden het bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden in de bodem dieper dan 0,3 m afhankelijk van het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

7.1 Algemeen

In het algemeen kan worden gesteld dat er op dit moment behoefte is aan bestemmingsplannen die op zo eenvoudig mogelijke wijze (ook voor een leek) informatie geven over het gebruik en de bouw-mogelijkheden. Dat vraagt om een plankaart met relatief veel informatie en heldere voorschriften. Een uitgebreide "beschrijving in hoofdlijnen", met allerlei afstemmings- en uitvoeringsbepalingen of kwalitatieve toetsingscriteria, is daarom niet opgenomen.

Afstemmingsvoorschriften op de documenten uit de Woningwet (bouwverordening en welstandsnota) die een directe relatie hebben met het bestemmingsplan zijn hierdoor overigens niet vervallen, maar opgenomen in de bijzondere bepalingen (hoofdstuk 3) van de voorschriften.

7.2 Plankaart

De plankaart moet altijd in samenhang met de voorschriften worden gelezen. Wel is het de bedoeling dat de plankaart al een goede eerste indruk geeft van wat er mogelijk is. De plankaart maakt onderscheid tussen bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn gekoppeld aan een artikel in de voorschriften. De aanduidingen worden ook genoemd in de voorschriften, of beter: in de voorschriften wordt duidelijk waar de aanduiding precies voor staat c.q. wat ervan het rechtsgevolg is. Dit geldt alleen niet voor de (GBKN¹) ondergrond.

7.3 Bestemmingen

Gelet op het verschil in planologisch opzicht tussen een tweetal in het gebied voorkomende functies, is in het plan onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen.

Woongebied (artikel 3)

De bestemming woongebied is de belangrijkste. Het betreft het gebied waar de nadruk ligt op het wonen, met inbegrip van de direct daarop betrekking hebbende verkeers- en verblijfsvoorzieningen (ontsluiting, parkeren, groen, speelvoorzieningen) plus nutsvoorzieningen. Binnen de bestemming is via de aanduiding "hoofdontsluiting" op de plankaart aangegeven waar de ontsluitingsweg zal worden aangelegd.

¹ GBKN = Grootchalige basiskaart Nederland, waarop de meeste bestemmingsplannen worden getekend.

Met het oog op de leefbaarheid kleet de gemeente voor iets ruimere mogelijkheden voor bedrijvigheid aan huis dan in veel andere gemeenten gebruikelijk is. De definitie in artikel 1 geeft aan wat onder aan huis verbonden bedrijf begrepen wordt. De hier bedoelde bedrijven omhelzen meer dan de meestal in bestemmingsplannen opgenomen aan huis verbonden beroepen. Aan huis verbonden veronderstelt dat de bewoner hoofdzakelijk de bedrijfsvoering doet. In overwegende mate betekent dat niet meer dan 50% van de bebouwing mag worden gebruikt voor het bedrijf. De ruimtelijke uitwerking of uitstraling geeft aan dat er zintuiglijk (oog, oor, neus) een woning lijkt te staan. Alleen een bordje bij de deur geeft bijvoorbeeld aan dat er een bedrijfje zit.

In de bouwvoorschriften wordt onderscheid gemaakt tussen bepalingen voor het bouwen van hoofdgebouwen (de woningen) en bijgebouwen. Zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen moeten binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd waarbij de hoofdgebouwen in een strook van maximaal 15 m en de bijgebouwen in een strook van maximaal 30 m vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens mogen worden gebouwd. Verder geldt voor een hoofdgebouw een maximale goothoogte van 3.5 m en een bouwhoogte van 9 m. Voor bijgebouwen bedragen deze maten respectievelijk 3 m en 6 m. In totaal mag het bouwperceel voor niet meer dan 50% worden bebouwd met gebouwen. Tevens mag de oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw. De woningen moeten vrijstaand worden gebouwd met als uitzondering hierop de bestaande dubbele woning die in dit plan wordt meegenomen. Verder geldt nog als regel dat niet meer dan het op de plankaart per bouwvlak aangegeven aantal woningen mag worden gebouwd.

Het welstandsbeleid vult de rest van de bebouwingsrichtlijnen aan. Daarbij wordt nader gekeken naar de kapvorm, nokrichting en plaatsing van diverse gebouwen ten opzichte van elkaar, evenals voor de omvang van andere bouwwerken. Het welstandsbeleid is dus complementair en treedt voor zover dat mogelijk is niet in de competentie van het bestemmingsplan.

In de doeleindenomschrijving is nog een verwijzing van de AMvB bouwvergunningsvrije en lichtvergunningplichtige bouwwerken opgenomen, om te voorkomen dat tot op minder dan 1 m van de voorgevel vrij kan worden gebouwd².

² Hoewel door verschillende juristen wordt betwijfeld dat dit op deze wijze mogelijk zou zijn, omdat daarmee op simpele wijze de AMvB kan worden ontkracht, is het Ministerie van VROM redelijk stellig in haar antwoord dat dit wel mogelijk is. Het betreft met name de interpretatie van de definitie van "erf" uit artikel 1 van de AMvB.

De AMvB heeft er voor gezorgd dat veel bouwwerken voor openbaar nut vergunningsvrij kunnen worden gebouwd. Hierdoor is de regeling voor andere bouwwerken ook eenvoudiger en kan uitsluitend als aanvulling op de AMvB een maximale bouwhoogte worden opgenomen in de bestemmingsbepalingen waarin openbare voorzieningen zijn geregeld.

Groenvoorzieningen (artikel 4)

De bestemming groenvoorzieningen betreft gronden waarvan de inrichting en het gebruik is afgestemd op de inrichting als park, groene ruimte en dergelijke. Om aan te geven dat de gemeente deze gebieden als structureel groen ziet, dat als zodanig gehandhaafd dient te worden, is dit groen in een aparte bestemming opgenomen. Voet- en fietspaden zijn in de bestemming begrepen.

7.4 Bijzondere bepalingen

Dit gedeelte omvat verschillende soorten bepalingen, waaronder algemene vrijstellingsbepalingen, gebaseerd op artikel 15 van de WRO, maar ook afstemmingsvoorschriften die pogen de bedoeling van het plan inzake de afstemming tussen de WRO en de Woningwet of de Wet openluchtrecreatie te verduidelijken. Ook vallen het overgangsrecht en slotbepalingen hieronder.

Afstemming
Bouwverordening

Artikel 4 van de Woningwet geeft een voorrangsregel met betrekking tot de Bouwverordening. Het bestemmingsplan gaat vóór de Bouwverordening als beide regels met betrekking tot hetzelfde onderwerp stellen. Om te voorkomen dat misverstand ontstaat over de vraag welke regels daadwerkelijk wel en niet overlappen met de Bouwverordening is in artikel 4 van dit bestemmingsplan uitdrukkelijk de aanvullende werking van de Bouwverordening bepaald. De onderwerpen a tot en met f blijven van toepassing. Artikel 4 is daarmee een bijzondere bepaling die de afstemming regelt en die feitelijk niet is gebaseerd op artikel 10 WRO, maar op artikel 9 van de Woningwet.

Afstemming welstand

De nieuwe Woningwet regelt in artikel 12 lid 3 de relatie tussen de welstandsnota en het bestemmingsplan. Eerder in de toelichting is hierover al het nodige vermeld. Zoals gezegd overlappen bestemmingsplan en welstand elkaar gedeeltelijk en is niet altijd duidelijk in hoeverre de in een bestemmingsplan opgenomen marges door welstand nader mogen worden ingevuld. Mag bijvoorbeeld bij een voorgeschreven goothoogte van maximaal 6 m met het oog op de welstand toch een lagere goothoogte worden geëist? Deze lagere goothoogte past strikt genomen binnen de voorgeschreven maximale goothoogte. Anderzijds wordt de in het bestemmingsplan geboden

ruimte ingeperkt indien welstand een lagere goothoogte voorschrijft. Het beperken van deze ruimte kan dan worden aangemerkt als "strijd met het bestemmingsplan" als de doelstelling van het plan daarmee niet meer gehaald wordt. Om duidelijkheid op dit punt te verschaffen is, net als voor de bouwverordening, in artikel 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan een afstemmingsvoorschrift opgenomen. Aangegeven is dat hoogten, dakhellingen en de plaatsing op het perceel ook bij de welstandstoets aan de orde kunnen komen en aanvullend beperkingen ten aanzien van de bouw mogelijkheden kunnen stellen. De maximale hoogte mag echter niet te veel worden beperkt (15%).

Bij de plaatsing op het bouwperceel moet rekening worden gehouden met bijvoorbeeld het aangegeven maximale bebouwingspercentage. Als door het welstandsadvies de realisering van het percentage uit het bestemmingsplan niet meer mogelijk is, dan is er strijd met het bestemmingsplan. Het idee achter bovengenoemde afstemmingsregels is dat de doeleinden die zijn gesteld in het bestemmingsplan haalbaar blijven, terwijl de welstandstoets substantieel kan bijdragen aan het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Onteigeningstitel

Op de plankaart en in artikel 10 van de voorschriften is een gebied aangegeven dat voor versnelde verwerkelijking in aanmerking komt. In artikel 13, lid 1 WRO is bepaald dat in een bestemmingsplan, voorzover het feitelijke gebruik afwijkt van het gebruik in het plan, één of meerdere onderdelen kunnen worden aangewezen waarvan verwerkelijking in de naaste toekomst noodzakelijk wordt geacht. Als het bestemmingsplan dit "urgentie-element" bevat, hoeft de urgentie niet nog eens in het kader van een onteigeningsprocedure te worden aangetoond. Het begin van de onteigeningsprocedure komt als het ware te vervallen, waardoor de gemeenteraad direct kan besluiten tot onteigening zonder van tevoren een onteigeningsplan ter inzage te leggen. Op deze manier kan de nodige tijdwinst worden geboekt.

Het bedoelde gebied, kadastraal bekend Ulrum, sectie D, nummer 1223, maakt onderdeel uit van de locatie Brugweg en is cruciaal voor de ontwikkeling van die locatie. Indien het perceel niet wordt verkregen kan het tracé van de Brugweg niet worden aangepast en kunnen de woningen niet op de voorgenomen wijze worden gebouwd.

De kosten voor de ontwikkeling van de woonlocatie aan de Brugweg zullen deels via het Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds opgebracht worden. Voor de locatie aan de Trekweg wordt verwezen naar de afzonderlijk opgestelde exploitatieopzet.

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

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan "Ulrum, Trekweg en Brugweg" vier weken ter inzage gelegen. Daarop zijn de hieronder weergegeven zienswijzen ingediend. Verder is het plan voor overleg (ex artikel 10 Bro) toegezonden aan de betrokken instanties. Dit heeft geleid tot onder genoemde opmerkingen. In het onderstaande zijn de inhoudelijke bezwaren weergegeven en van commentaar voorzien. De zienswijzen en opmerkingen zijn tevens als bijlage toegevoegd.

9.1 Inspraak

1. *Familie van Balen, Trekweg 20, 9971 CT Ulrum*

Opmerking

In de waterparagraaf staat vermeld dat het grondwaterpeil gaat worden verlaagd. Men is bezorgd over eventuele verzakkingen van bestaande bebouwing.

Reactie

Voorname aannemer berust op een misverstand. Voorzover thans is bekend, is een verlaging van het grondwaterpeil niet aan de orde.

Opmerking

De kavel Trekweg 20 is lager gelegen dan de naburige kavel. Bij veel neerslag geeft dit enige overlast. Verzocht wordt daarom te voorzien in een sloot tussen kavel Trekweg 20 en de noordelijk gelegen kavel. Voorts vraagt men zich af op welke hoogte de nieuwbouw is gepland, dit met het oog op mogelijke wateroverlast door afstroming van hoger gelegen gronden.

Reactie

Aan de achterzijde van de kavel Trekweg 20 zal een sloot worden gerealiseerd. Deze sloot draagt zorg voor een goede aan- en afvoer van water. Mogelijke wateroverlast is hierdoor uitgesloten. Wat betreft het verzoek een sloot aan te leggen tussen de kavel 20 en de noordelijk gelegen kavel, kan de gemeente het volgende meedelen. Deze sloot is gelegen op eigen grond en maakt geen deel uit van voorliggend plan. De aanleg van deze sloot is derhalve voor eigen rekening.

Opmerking

Met de nieuwbouw zal de verkeersdruk op de Trekweg toenemen. Met het oog op de verkeersveiligheid wordt verzocht een spiegel te plaatsen in de bocht bij Trekweg 20.

Reactie

De gemeente neemt voornoemde suggestie ter harte. Dergelijke aspecten maken echter geen deel uit van een bestemmingsplan. Derhalve zal op een ander moment een besluit worden genomen over het verzoek.

9.2 Overleg

1. Waterschap Noorderzijlvest

Opmerking

De waterparagraaf is niet compleet en onvoldoende uitgewerkt. In strijd met het idee van de watertoets worden onderwerpen doorgeschoven tot de tervisielegging. Aangezien gegevens ontbreken die nodig zijn voor een inhoudelijk oordeel, kan het waterschap niet instemmen met het plan en geen formeel wateradvies geven.

Reactie

De waterparagraaf is aangevuld en voor advies voorgelegd aan het waterschap.

2. Commissie Bestemmingsplannen, Postbus 630, 9700 AP, Groningen

Opmerking

In de waterparagraaf ontbreekt nog het formele advies van het waterschap en een verantwoording in hoeverre dit heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reactie

Het formele advies van het waterschap is toegevoegd.

Opmerking

In artikel 3, lid 8 van de voorschriften is een voorlopig bouwverbod opgenomen voor de gronden voorzover gelegen binnen een afstand van 50 m vanaf de Trekweg gevestigde manege. De provincie verzoekt aannemelijk te maken dat de manege binnen de planperiode zijn activiteiten staakt.

Reactie

De verplaatsing van de manege is noodzakelijk voor de realisatie van de tweede fase van de locatie Trekweg. In de exploitatie wordt hiermee rekening gehouden. De verplaatsingskosten worden namelijk betaald vanuit de exploitatie.

Opmerking

Ten zuiden van de woningbouwlocatie aan de Brugweg bevindt zich een camping. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.

Verzocht wordt de aanvaardbaarheid van een kortere afstand van de richtafstand van 50 m nader te motiveren.

Reactie

De camping heeft een oppervlakte van 0,3 ha en telt 20 standplaatsen. Afgezien van een toiletgebouwtje zijn geen voorzieningen aanwezig. Uitbreidingsmogelijkheden zijn niet voorhanden. Gelet op dit kleinschalige karakter van de camping is de gemeente van mening dat een korte afstand dan 50 m gerechtvaardigd is.

Opmerking

Ten behoeve van het plan is een archeologisch onderzoek verricht. Daartoe zijn in het plangebied aan de Brugweg vier boringen verricht, waarvan één moest worden gestaakt. Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Naar oordeel van de provincie is deze conclusie in dit geval op basis van vier boringen niet verdedigbaar. Gelet op de waardering volgens de Archeologische Monumentenkaart pleit de provincie voor een vervolgonderzoek waarbij het aantal boringen wordt uitgebreid. Daarnaast is de provincie van mening dat het plangebied de aanduiding "archeologisch waardevol" dient te krijgen en een aanlegvergunningstelsel moet worden opgenomen voor ingrepen in bodem dieper dan 30 cm.

Reactie

Tijdens het archeologisch onderzoek voor het gebied Brugweg moest één boring worden gestaakt vanwege de aanwezigheid van verharding op het terrein. Een vervolgonderzoek kan pas worden uitgevoerd nadat deze verharding is verwijderd.

Derhalve heeft de gemeente er voor gekozen voor het plandeel Brugweg een voorlopig uitvoeringsverbod ex artikel 16 WRO op te nemen. Hiermee worden het bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden in de bodem dieper dan 0,30 m afhankelijk van het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek en een verklaring van

geen bezwaar van Gedeputeerde Staten. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden

Opmerking

In de toelichting staat vermeld dat de bestaande woningen langs de Trekweg blijven gehandhaafd. Blijkens de plankaart is dit echter niet het geval met de woning op het perceel Trekweg 17 en de ten noorden daarvan gelegen schuur.

De provincie vraagt zich af of sprake is van een vergissing of dat de gemeente bewust heeft gekozen voornoemde woning onder het overgangsrecht te plaatsen.

Reactie

Per abuis zijn voornoemde gebouwen onder het overgangsrecht geplaatst. In de voorschriften is bepaald dat hoofdgebouwen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlak dienen te worden gebouwd. Aangezien voornoemde gebouwen deels buiten het bouwvlak zijn gelegen, is voor deze gebouwen een uitzonderingsbepaling opgenomen.

Wel is bepaald dat in geval van slop en nieuwbouw van deze gebouwen wel dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Opmerking

De provincie geeft in overweging om tussen het nieuwe woongebied en het Asingapark een voetverbinding te realiseren. Dit zou de sociale veiligheid van het park en de woonkwaliteit ten goede kunnen komen.

Reactie

De gemeente neemt deze suggestie ten harte.

Opmerking

In artikel 3, lid 4, sub d van de voorschriften van het bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen zonder dat precies duidelijk is waarop deze bevoegdheid betrekking heeft en wat de reikwijdte hiervan is.

Reactie

Onlangs heeft de gemeente het bestemmingsplan Kleine kernen vastgesteld. In dit plan is dezelfde vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

Aangezien de gemeente streeft naar een uniforme regelgeving is deze vrijstellingsbevoegdheid ook in dit plan opgenomen.



.....

Bijlagen

.....

Gemeente De Marne
T.a.v. het College van B & W
Postbus 11
9965 ZG Leens

Ulrum, 14 maart 2004

Betreft: Voorontwerp bestemmingsplan "Ulrum, Trekweg en Brugweg"

Geacht College,

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik, om onze zienswijze te geven op bovengenoemd bestemmingsplan. In hoofdzaak vinden wij dat dit voorontwerp een goede en doordachte invulling kan geven aan onze directe woonomgeving. Wij hebben echter één punt van zorg en daarnaast ook twee dringende verzoeken.

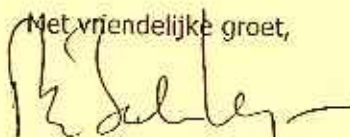
Allereerst het punt van zorg. Dit gaat om de (permanente) verlaging van grondwaterpeil, zoals in par. 6.4.2 is genoemd. Wij zijn bezorgd om de risico's van inklinking van de grond en eventuele verzakkingen van bestaande bebouwing en scheurvorming dientengevolge. Graag horen wij op welke wijze hier rekening mee gehouden is.

In de huidige situatie is ons kavel – met name aan de noordkant – lager gelegen dan het naburige kavel. Bij veel neerslag betekent dit dat die kant van onze tuin lang nat blijft. Om het water sneller af te kunnen voeren, verzoeken wij bij het plan te voorzien in een sloot tussen ons en de kavel naast ons (Fam. Bremer), die aansluit op de sloot die in het plan al gepland is. Overigens vragen wij ons af op welke hoogte de nieuwbouw gepland wordt; wanneer er geen grond afgevoerd wordt van de lokatie, zullen de nieuwe woningen hoger liggen dan onze kavel. Daarmee wordt het punt waterafvoer nog belangrijker.

Het laatste punt betreft verkeer. Met de bebouwing van het gebied zal de verkeersdruk op de Trekweg toenemen. Wij zijn zeker niet voor een verbreding van de weg, aangezien in dat geval ook de snelheid zou toenemen. Wel is de bocht t.p.v. ons huis erg onoverzichtelijk. Het zou goed zijn wanneer hier een spiegel geplaatst wordt.

Tot zover onze aandachtspunten. In een ander schrijven, hebben wij overigens nog aanmerkingen gegeven op de ingediende bouwaanvraag voor de bouw van een woning+garage naast ons.

Met vriendelijke groet,



F.P. en M.C.F. van Balen
Trekweg 20
9971 CT Ulrum
Tef. 0595 - 402034

ontv.: 21.4.04	no.: 0432
plan/kode: 14200023401	
EK: Scholten	
Kopie aan:	

Gemeente De Marne	
registratie -nummer:	2004000056
ingekomen d.d.:	15 MRT 2004
in handen gesteld van:	E.v. Dm
class.nr.:	- 4.1.31.212
ontvangstbevestiging: ☒ JA ☐ NEE	

Waterschap NOORDERZIJLVEST

2004000401

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

Gemeente De Marne	
registratie nummer:	2004000931
ingekomen d.d.:	15 APR 2004
in handen gesteld van:	E. v. Dam
class.nr.:	1. 31. 212
ontvangstbevestiging:	☐ JA ☒ NEE

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

Uw brief van: 02-03-2004
Uw kenmerk: 2004000401

Groningen, 13 april 2004
Ons kenmerk: 04-290/1504
Behandeld door: K. Feringa
Bijlage(n): -

Onderwerp: watertoets voorontwerpbestemmingsplan
'Ulrum, Trekweg en Brugweg'

Geacht college,

Op 2 maart 2004 hebben wij in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro en ter voldoening van de watertoets, het voorontwerpbestemmingsplan 'Ulrum, Trekweg en Brugweg' van u ontvangen.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het waterschap is in het beginstadium éénmalig bij dit plan betrokken. Het waterschap heeft tijd en energie gestoken in deze bijeenkomst met een medewerker van uw gemeente. Ook hebben wij veel tijd besteed om het ingenieursbureau Bügel Hajema voor te lichten over de waterparagraaf. Ondanks dit alles moeten wij constateren dat de waterparagraaf niet compleet en onvoldoende is uitgewerkt. In strijd met het idee van de watertoets worden zelfs onderwerpen doorgeschoven tot de tervisielegging. Omdat er gegevens ontbreken die nodig zijn voor inhoudelijk oordeel, kunnen wij derhalve niet met het plan instemmen en geen formeel wateradvies geven.

Wij stellen voor om de waterparagraaf in overleg met het waterschap aan te passen. In de 'handreiking watertoets 2' van het ministerie van Verkeer en Waterstaat is een format voor een waterparagraaf aanwezig. Dit wordt als basis gebruikt voor het beoordelen van bestemmingsplannen door de provincie Groningen. Door het rubriceren van de verschillende onderdelen uit de watertoets wordt de tekst duidelijker en overzichtelijker. Voor meer inhoudelijke informatie betreffende de inhoud van een waterparagraaf, kunt u de brochure "Waterparagraaf, handreiking water in bestemmingsplannen" van het ministerie van VROM raadplegen.

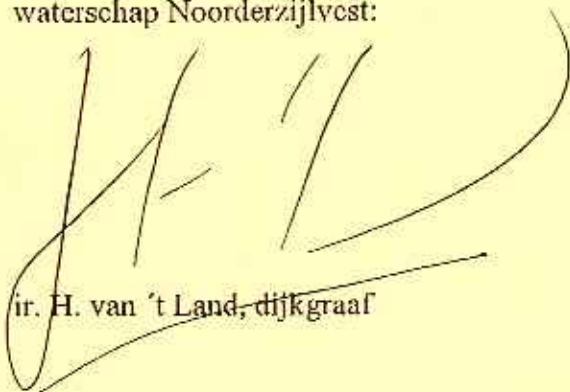


Waterschap NOORDERZIJLVEST

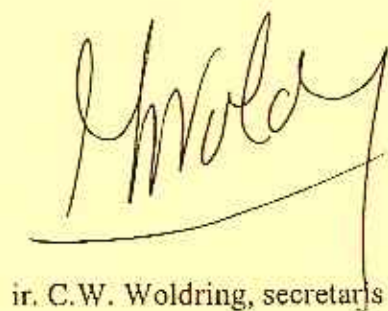
Voor meer informatie en overleg kunt u contact opnemen met de heer K. Feringa van ons waterschap.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Het Dagelijks Bestuur van het
waterschap Noorderzijlvest:



ir. H. van 't Land, dijkgraaf



ir. C.W. Woldring, secretaris



provincie groningen

commissie bestemmingsplannen

Secretariaat:
Dienst Ruimte en Milieu
Bezoekadres: St. Jansstraat 4
Alg. tel.nr. 050 - 3164911

Postbus 630
9700 AP Groningen
Fax 050-3164632/3164639
Correspondentie uitsluitend richten aan
het postadres

Gemeente De Marne	
registratie -nummer	2004002481
ingekomen d.d.	6 OKT 2004
in handen gesteld van:	E. v. Dijk
class. nr.	1.1/31.21
ontv. nr.	1133

Aan burgemeester en wethouders van de
gemeente De Marne
Postbus 11
9965 ZG LEENS

ontv.:	22-10-04	no.:	1133
plan/kode:	11200023401		
EK:	Schellema		
Kopie aan:			

Nr.: 2004-16365

Groningen, 30 september 2004

Behandeld door : Wiechertjes, A.
Telefoonnummer : (050) 3164779
Antwoord op :
Bijlage :
Onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan "Ulrum, Trekweg en Brugweg"

Geacht college,

Bovengenoemd bestemmingsplan heeft u ons in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bij brief van 15 juni 2004 toegezonden. Wij hebben over het plan beraadslaagd in onze vergadering van 30 september 2004. De inhoud van het bestemmingsplan geeft ons aanleiding daarover het volgende op te merken. Wij hebben onze opmerkingen gecategoriseerd al naar gelang de mate van hardheid. Voor een uitleg over de categorieën verwijzen wij naar de Handreiking Gemeentelijke Ruimtelijke Plannen van mei 2004.

Waterparagraaf

Met betrekking tot de beschrijving van de aan- en afvoer van water, de bestaande riolering en de waterkwaliteit geeft u aan dat deze onderdelen nog zullen worden uitgewerkt voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd. Deze werkwijze verdraagt zich niet met de bedoelingen van de watertoets. Deze toets en de weerslag daarvan in de waterparagraaf is er immers op gericht dat in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro beoordeeld kan worden in hoeverre bij de planvorming voldoende rekening is gehouden met water.

In de waterparagraaf ontbreekt nog het formele advies van het waterschap en een verantwoording in hoeverre dit heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Wij verzoeken u de waterparagraaf in bovenstaande zin aan te vullen. (categorie 2)

Voorlopig bouwverbod

In artikel 3, lid 8 van de voorschriften van het bestemmingsplan is een voorlopig bouwverbod opgenomen voor de gronden voor zover gelegen binnen een afstand van 50 meter vanaf de aan de Trekweg gevestigde manege. Bij de opstelling van het bestemmingsplan heeft u rekening gehouden met verplaatsing van deze manege. In afwachting hiervan mogen binnen genoemde afstand geen woningen worden gebouwd. Op zich kunnen wij hiermee instemmen, onder de voorwaarde dat u aannemelijk maakt - hetgeen thans niet het geval is - dat de manege binnen de planperiode zijn activiteiten staakt. Mocht dit namelijk niet het geval zijn, dan is de uitvoerbaarheid van dit deel van

het bestemmingsplan onzeker, en is het toekennen van een woonbestemming op deze gronden ondoelmatig. (categorie 2)

Camping aan de Brugweg

Ten zuiden van de woningbouwlocatie aan de Brugweg bevindt zich een camping. In de plantoelichting geeft u aan dat op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 50 meter tot de te bouwen woningen in acht moet worden genomen. Hieraan wordt in dit geval niet voldaan. In bepaalde omstandigheden kan rekening worden gehouden met een kortere afstand. Volgens u doet deze situatie zich hier voor omdat sprake is van een kleinschalige camping. Wij adviseren u de aanvaardbaarheid van een kortere afstand dan 50 meter nader te motiveren aan de hand van het aantal standplaatsen, de uitbreidingsmogelijkheden en de voorzieningen die op de camping aanwezig zijn. (categorie 2)

Archeologie

Het provinciaal omgevingsbeleid is er op gericht - overeenkomstig het Verdrag van Malta - archeologische waarden zoveel mogelijk te sparen.

Het plangebied aan de Brugweg heeft op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) voor een klein gedeelte de aanduiding "zeer hoge archeologische waarde" een voor het resterende deel de aanduiding "hoge archeologische waarde". Deze kwalificaties dankt het gebied aan het feit dat het deel uitmaakt van de dorpswierde Ulrum.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is archeologisch onderzoek verricht. Daartoe zijn in het plangebied aan de Brugweg 4 boringen verricht, waarvan 1 moest worden gestaakt. Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Naar ons oordeel is deze conclusie in dit geval op basis van 4 boringen niet verdedigbaar. Gelet op de waardering volgens de Archeologische Monumentenkaart pleiten wij er voor een vervolgonderzoek uit te voeren waarbij het aantal boringen wordt uitgebreid. Daarnaast zijn wij van mening dat het plangebied in het bestemmingsplan de aanduiding "archeologisch waardevol" dient te krijgen en zal in de voorschriften een aanlegvergunningstelsel moeten worden opgenomen voor ingrepen in de bodem dieper dan 30 centimeter. (categorie 1)

Bestaande woningen

In de toelichting op het bestemmingsplan staat aangegeven dat de bestaande woningen langs de Trekweg blijven gehandhaafd. Blijkens de plankaart is dit echter niet het geval met de woning op het perceel Trekweg 17 en de ten noorden daarvan gelegen schuur. Ons is niet duidelijk of hier sprake is van een vergissing of dat u er bewust voor hebt gekozen genoemde woning onder het overgangsrecht te plaatsen. In dit laatste geval zult u deze keuze in de toelichting moeten motiveren en aangeven op welke wijze erin wordt voorzien dat deze woning en schuur binnen de planperiode worden geamoveerd. (categorie 2)

Asingapark

Wij willen u als suggestie in overweging geven om tussen het nieuwe woongebiedje en het Asingapark een voetverbinding te realiseren. Dit zou de sociale veiligheid van het park en de woonkwaliteit ten goede kunnen komen. (categorie 3)

Voorschriften

In artikel 3, lid 4, sub d van de voorschriften van het bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen zonder dat precies duidelijk is waarop deze bevoegdheid betrekking heeft en wat de reikwijdte hiervan is. (categorie 2)

Toepassing artikel 19, lid 2, WRO

Gezien onze opmerkingen zijn wij van mening dat het thans voorliggende bestemmingsplan nog niet in aanmerking kan komen voor de aangewezen projectprocedure op basis van gemeentelijke ruimtelijke beleidsdocumenten als bedoeld in artikel 19, lid 2, WRO. Wij adviseren u het bestemmingsplan overeenkomstig onze opmerkingen aan te passen en gedeputeerde staten daarna

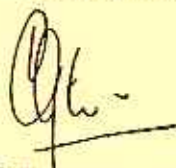
te verzoeken om het plan voor vorengenoemde procedurc in aanmerking te laten komen. Bij dit verzoek dient u aan te geven op welke wijze u aan onze opmerkingen tegemoet bent gekomen.

Hoogachtend,

De Commissie Bestemmingsplannen:

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

ir. M.A.E. Calon, voorzitter

A handwritten signature in dark ink, featuring a large initial 'K' followed by a horizontal stroke.

ir. K. Keegstra, secretaris

