

Bestemmingsplan Warffum centrum



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Warffum centrum

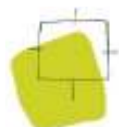
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

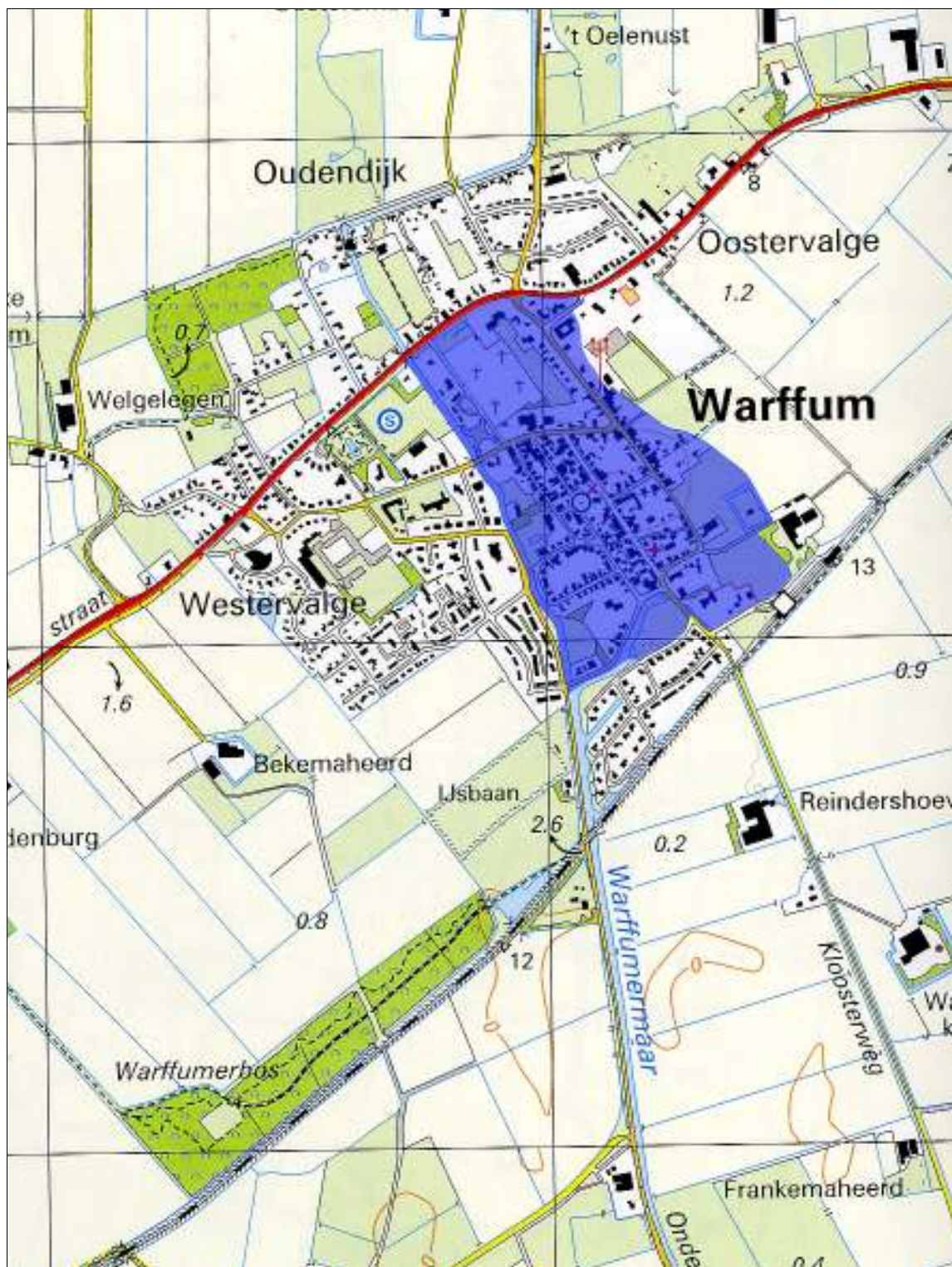
20 mei 2010

Projectnummer 090.00.04.38.00



Ideeen voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Eemmond, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inleiding | 9 |
| 2 | Aanwijzing beschermd dorpsgezicht | 11 |
| 3 | Beleidskader | 13 |
| 3.1 | Provincie | 13 |
| 3.1.1 | Provinciaal Omgevingsplan | 13 |
| 3.1.2 | Nota Bouwen en Wonen | 15 |
| 3.2 | Gemeente | 16 |
| 3.2.1 | Strategische Visie Eemsmond | 16 |
| 3.2.2 | Identiteitsvisie | 16 |
| 3.2.3 | Milieubeleidsplan | 16 |
| 3.2.4 | Waterplan Eemsmond | 17 |
| 3.2.5 | Welstandsnota | 17 |
| 3.2.6 | Pact regio Eemsdelta | 17 |
| 4 | Milieu en onderzoek | 19 |
| 4.1 | Inleiding | 19 |
| 4.2 | Wegverkeerslawaaï | 20 |
| 4.3 | Bedrijven | 20 |
| 4.4 | Externe veiligheid | 21 |
| 4.4.1 | Besluit externe veiligheid inrichtingen | 21 |
| 4.4.2 | Vervoer van gevaarlijke stoffen | 21 |
| 4.4.3 | Risicovolle buisleidingen | 23 |
| 4.5 | Luchtkwaliteit | 23 |
| 4.6 | Duurzaam bouwen | 24 |
| 4.7 | Waterparagraaf | 24 |
| 4.8 | Archeologie | 26 |
| 4.9 | Bodemkwaliteit | 28 |
| 4.10 | Ecologie | 30 |
| 5 | De planopzet | 31 |
| 6 | Economische uitvoerbaarheid | 35 |
| 7 | Overleg en inspraak | 37 |
| 7.1 | Inleiding | 37 |
| 7.2 | Overleg | 37 |
| 7.3 | Inspraak | 39 |

Bijlagen

Inleiding 1

In de afgelopen jaren is de gemeente gestart met een actualiseringsproject om verouderde bestemmingsplannen te vervangen door nieuwe bestemmingsplannen. Het doel hierbij is bestemmingsplannen op te stellen die aansluiten op de huidige inzichten en de bestaande situatie en waarmee ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen.

Dit actualiseringsproject is gestart met het opstellen van een bestemmingsplan voor het dorp Warffum buiten het centrumgebied dat tot nu toe is geregeld in het bestemmingsplan Warffum kom van 1998. Het voornemen is nu om voor dit centrumgebied, waarvan grote delen zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht, een actualisatie op te stellen dat recht doet aan de monumentale waarden in het oudste deel van deze kern Warffum en de verscheidenheid aan functies zoals wonen, detailhandel, bedrijvigheid et cetera.



Stationsweg met zicht op Spoorzicht

Voorafgaand aan de herziening van de bestemmingsplannen heeft de gemeente in februari 2001 een Strategische Visie Eemsmond opgesteld. Deze integrale visie geldt als onderlegger voor de te herziene bestemmingsplannen. Het document gaat globaal in op het ruimtelijke beleid, de functies, de landschappelijke, natuurlijke en ruimtelijke kwaliteiten en de milieuaspecten.

STRATEGISCHE VISIE
EEMSMOND

VOORGAAND PLAN

Zoals reeds is aangegeven, is dit bestemmingsplan een herziening van het bestemmingsplan Warffum kom, vastgesteld door de raad in 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten in 2000.

Met dit plan is met name voldaan aan de verplichting om voor het beschermd dorpsgezicht Warffum een passende planologische regeling op te stellen. Ook bij de herziening van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de bijzondere status van dit dorp als aangewezen beschermd dorpsgezicht. Vandaar dat in het volgende hoofdstuk de toelichting van het besluit tot aanwijzing van Warffum centrum als beschermd dorpsgezicht is overgenomen. De brief van de minister met betrekking tot de aanwijzing als 'beschermd dorpsgezicht' is als bijlage opgenomen.



Kerkpaden

Aanwijzing beschermd dorps- gezicht



Zoals reeds in het vorige hoofdstuk is aangegeven, is het aanwijzingsbesluit uit 1991 met een uitvoerige motivatie om het centrum van Warffum als beschermd dorpsgezicht aan te wijzen, integraal als bijlage aan dit plan toegevoegd.

Evaluatie beschermd dorpsgezicht

Opmerkelijk is dat de beschrijving van de ruimtelijke structuur ook op detailniveau nog hoogst actueel is voor de huidige situatie.

De ligging van de wierde, vrij aan de oostzijde, is behouden gebleven inclusief het zicht op Usquert direct naast het voormalige gemeentehuis.

Ook de voormalige locatie van een heerd is inclusief een omgrachting en een oprijlaan aan de zuidoostzijde van de wierde nog ongewijzigd aanwezig.

Ook zijn langs de oostflank en westflank van de wierde nog altijd de moestuinen en graslanden aanwezig. Met name met de gerestaureerde haven wordt vanaf het station een fraai uitzicht op de wierde en het hotel Spoorzicht geboden, temeer omdat het perceel ten zuiden van de haven in gebruik is gebleven als grasland. Rond het station is de situering van een aantal vrijstaande panden ongewijzigd in stand gebleven, evenzo als de vrijstaande villa aan de oostzijde, die deze open ruimte voor de wierde begrenzen.

De situatie bij de Noorderstraat aan de noordzijde van de wierde is identiek in stand gebleven inclusief de doorzichten in noordelijke richting naar de provinciale weg over en naast de begraafplaats.

Het kerkhof rond de kerk op het hoogste punt van de wierde en de tuin rond de voormalige pastorie vormen groene eilanden in het centrum met prachtige hoge boombeplanting. Het kenmerk van parallel aan elkaar lopende straten, zoals de Pastorieweg, de Torenweg, de Hoofdstraat en de Oosterstraat, is ongewijzigd in stand gebleven, inclusief de beide kerkpaden noord en zuid die uitkomen op het kerkhof.

Wel kan nu worden geconstateerd dat de leefbaarheid langs deze kerkpaden heel langzaam verslechtert door de bouw van schuttingen en functieverandering van de aan deze paden gesitueerde panden. Enkele van deze oorspronkelijke woonpanden zijn nu in gebruik als berging en tonen een gebrek aan regulier onderhoud. Evenwel tussen de Torenweg en het Zuiderkerkpad zijn ook nog steeds een heel aantal voorbeelden te vinden van een wisselende oriëntatie van de woningen en daardoor een heel bijzondere stedenbouwkundige opzet.

Tegenover de toren zijn twee rijtjeswoningen gerealiseerd op een voormalig pleintje conform het verzoek in het aanwijzingsbesluit. Jammer genoeg sluit deze nieuwbouw niet aan op de gebruikelijke situering dicht op de straat en de gebruikelijke gevelindeling.

Achter de prachtig gerestaureerde pastorie wordt nog steeds een indrukwekkende boombeplanting gevonden in de grote tuin naast de Warffumermaar. Door de ontwikkeling van het Openluchtmuseum Het Hoogeland is de situatie aan de zuidzijde van de Schoolstraat ongewijzigd gebleven. Naast een winkel aan de noordzijde van deze straat is wel een parkeerplaats gerealiseerd, waardoor een inbreuk is gemaakt op de noordelijke bebouwingwand langs deze straat door de afbraak van een schuur.



Oosterstraat rond voormalig gemeentehuis

Het voormalige gemeentehuis wordt in gebruik genomen als een huisartsenpraktijk.

De speciale situatie rond het Oosterkerkpad met kenmerkende kleinschalige woonbebouwing is nog heel oorspronkelijk aanwezig.

De situatie langs het noordelijk deel van de Oosterstraat met royale vrijstaande panden is nog heel oorspronkelijk aanwezig, waarbij in het gebouw van het voormalige Hogeland College een appartementencomplex is gerealiseerd.

De voorzieningen zijn nog steeds voornamelijk geconcentreerd langs de Noorderstraat en langs het hierop aansluitende deel van de Oosterstraat, maar ook elders in het centrum worden nog verschillende bedrijven en voorzieningen gevonden. Echter, een vergelijking met de ruimtelijke opbouw eind jaren negentig geeft aan dat het aantal bedrijven en winkels is gereduceerd, waarbij de oorspronkelijke panden nu uitsluitend in gebruik zijn als woonpanden. In relatie tot deze ontwikkeling is met name langs de Noorderstraat sprake geweest van een zekere schaalvergroting in de uitbouw van de winkelvoorzieningen.

In dit hoofdstuk is het ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau uiteengezet. Voor de provincie Groningen is het Provinciaal Omgevingsplan II richtinggevend. Voor de gemeente vormen de Strategische Visie Eemsmond en de Identiteitsstudie Warffum de voornaamste kaders.

3.1

Provincie

3.1.1

Provinciaal Omgevingsplan

Het Provinciaal Omgevingsplan II (POP II) is vastgesteld door Provinciale Staten op 5 juli 2006. Het POP II betreft een beperkte herziening van het POP uit december 2000. Een integrale herziening van het POP is in voorbereiding. Het POP II gaat uit van een gebiedsgerichte aanpak met toekomstperspectieven voor de regio's Centraal, Noord, Oost en West. Deze regioperspectieven bestaan uit een doorkijk naar 2030, een gebiedstypering met de belangrijkste kwaliteiten, kansen en aandachtspunten en opgaven.

De gemeente Eemsmond valt in het POP II onder de regio Noord. Dat gebied heeft volgens de provincie twee gezichten. Het eerste is dat van een afwisselend landschap met een schaal en een gaafheid die uniek zijn voor Noord-Nederland en die in Nederland nauwelijks meer voorkomen. Het gaat om drie landschapstypen: het wierdenlandschap, het dijkengebied en het waddengebied. Het tweede gezicht is dat van een gebied met een menging van economische activiteiten: van grootschalig (haven) tot overwegend kleinschalig (toerisme en recreatie). Twee gezichten die uiteindelijk zeer van elkaar verschillen, maar functioneel onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Beide zijn van belang voor een duurzame, leefbare regio. Daarin moet de economische dynamiek worden versterkt zonder dat de herkenbaarheid van het landschap verloren gaat. Instandhouding van het landschap is geen doel op zich.

REGIO NOORD

De hoofddoelstelling van het omgevingsplan is: voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke leefomgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën (duurzame ontwikkeling). Dit sluit aan bij de drie sporen uit het Kompas voor het Noorden, te weten: dynamische economie, sterke steden en een leefbare omgeving. Het beleid voor de periode tot en met 2010 is in het POP onderverdeeld in vijf thema's: 'Ondernemend Groningen', 'Wonen in Groningen', 'Karakteristiek Groningen', 'Bereikbaar Groningen' en 'Schoon en Veilig Groningen'. Deze thema's, inclusief

BELEIDSTHEMA'S

de daaruit voortvloeiende functietoekenning, vormen in belangrijke mate het beoordelings- en toetsingskader voor plannen van gemeenten en waterschappen en ook voor vergunningverlening.

WONEN In de hoofdkernen binnen de gemeente, zoals de hoofdkernen Uithuizen, Uithuizermeeden en Warffum, zijn ruimere uitbreidingsmogelijkheden toegestaan om zo de aanwezige voorzieningen en de leefbaarheid in stand te houden.

WERKEN Ook wat de economische activiteiten betreft, streeft de provincie naar ruimtelijke bundeling in deze hoofdkernen. Het overal laten ontstaan van kleine bedrijventerreinen noemt de provincie niet in het belang van het vestigingsklimaat en de kwaliteit van het landschap. Wel is uitbreiding van bestaande lokale bedrijven(terreinen) mogelijk als het bestaande bedrijfsleven daar duidelijk behoefte aan heeft. Aard, schaal en omvang van terreinen of uitbreidingen moeten zijn aangepast aan de lokale situatie en een relatie hebben met de beeldkwaliteit van de dorpen.

Vanuit dit oogpunt staat de provincie ook positief tegenover de vestiging van kleine bedrijven in waardevolle vrijkomende panden, zoals oude boerderijen. Behoud van het pand en het eigen karakter is daarbij uitgangspunt.

TOERISME EN RECREATIE De provincie ziet in Noord-Groningen mogelijkheden om het natuur- en cultuurtoerisme uit te bouwen en te versterken. De nadruk ligt daarbij op kleinschaligheid, kwaliteit, selectieve realisatie van karakteristieke logiesaccommodaties (zoals erfgoedlogies), ketenvorming, promotie en marketing. Ook wil de provincie investeren in fiets-, wandel- en vaarroutes, mede in combinatie met kleinschalige verblijfsrecreatieve mogelijkheden.

STREEKEIGEN KARAKTER Bij ontwikkelingen en ingrepen moet het streekeigen karakter van het gebied als uitgangspunt worden genomen. Bij nieuwbouw vraagt de provincie nadrukkelijk aandacht voor de inpassing in het landschap en de bouwstijl. Ook bij dorpsvernieuwing, herbestemming of vernieuwing van in onbruik geraakte bebouwing, omgaan met cultuurhistorische elementen en patronen et cetera, dient de gebiedsgebonden ruimtelijke kwaliteit van bebouwing in relatie tot de omgeving een belangrijk aandachtspunt te zijn.

In het voorontwerp van het POP wordt dit thema nadrukkelijker uitgewerkt in het volgende kernpunt:

Voor inwoners van Groningen is het erg belangrijk het karakteristieke van hun woonomgeving te behouden. Dat bleek uit de publieksavonden die de provincie eind vorig jaar organiseerde. Via dorpsvisies, landschapsontwikkelingsplannen en in de nationale landschappen wordt hier al aan gewerkt. Toch verrommelen mooie Groninger landschappen nog te vaak. Daarom wil het college hierover nieuwe afspraken maken met zijn bestuurlijke partners. Het college vraagt daarnaast gemeenten in bestemmingsplannen goed aan te geven hoe zij rekening houden met de kernkarakteristieken van het gebied.

Concreet betekent dit dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw en agrarische schaalvergroting hoge eisen worden gesteld aan de inpassing hiervan in het landschap en ook aan de aanpassing aan authentieke bebouwingskenmerken van dorpen. Een aantal kernkarakteristieken vindt het college zo belangrijk dat deze via de provinciale Omgevingsverordening worden beschermd. Dit zijn onder andere oude dijken, wierden, essen en groot-schalige open landschappen. De spelregels hiervoor worden in de verordening juridisch vastgelegd.

De kernkarakteristieken kunnen soms ook beter worden benut.

Bij het werken aan de vormgeving van de fysieke omgeving geldt daarnaast duurzaamheid als een leidend beginsel. De provincie zal plannen en maatregelen toetsen op duurzaamheidsaspecten. Principes van duurzaam bouwen en het Nationaal pakket duurzame stedenbouw dienen te worden opgepakt. In dat kader vraagt de provincie om een bredere toepassing van bijvoorbeeld zonnepanelen, water- en energiebesparing en duurzaam waterbeheer. In bestemmingsplannen dient een waterparagraaf over afstemming met waterfuncties te worden opgenomen.

DUURZAAMHEID

De provincie streeft naar een goed beheer van aardkundige, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De gemeenten dienen deze waarden in bestemmingsplannen vast te leggen. Voorbeelden hiervan zijn wierden, oude dijken en molens.

LANDSCHAPSBEHEER EN
CULTUURHISTORIE

In het regiospecifieke deel van het POP wordt voor Noord-Groningen uitgegaan van een versterking van de economische dynamiek in het gebied, zonder dat daarbij de herkenbaarheid van het landschap verloren gaat.

REGIOSPECIFIEK BELEID

3.1.2

Nota Bouwen en Wonen

In 2005 heeft de provincie Groningen de Nota Bouwen en Wonen 2005-2008 vastgesteld. De Nota Bouwen en Wonen vormt een formele uitwerking van het POP en wordt periodiek geactualiseerd.

Wat de spreiding van bevolking en woningbouw over de provincie betreft, sluit de nota uiteraard aan op het POP. Een gemeente als Eemsmond mag alleen bouwen voor de eigen behoefte overeenkomstig een bestuursovereenkomst. Bovendien moet het bouwprogramma zich concentreren op de centrumdorpen, zoals Warffum, Uithuizen en Uithuizermeeden.

De provincie constateert overigens wel dat de uitvoering van het nieuwbouwprogramma en in mindere mate het transformatieprogramma (herstructurering) in alle Groninger gemeenten grote vertragingen oplopen. De uitvoering blijft sterk achter bij de taakstellingen in de gemeentelijke woonplannen die door de provincie zijn geaccordeerd.

ACHTERSTAND IN DE
BOUW- EN TRANSFORMA-
TIEPROGRAMMA'S

3.2

Gemeente

3.2.1

Strategische Visie Eemsmond

In de Strategische Visie Eemsmond (oktober 2002) heeft de gemeente het omgevingsbeleid uit het eerste POP uitgewerkt. De visie geeft voor elke kern een dorpsprofiel met daarin een historisch-ruimtelijke karakteristiek, een overzicht van de consequenties en thema's die volgen uit de strategische visie, een beeld van de inspraakreacties die mondeling en schriftelijk zijn verkregen gedurende de dorpenronde en een koers voor het dorp voor de komende jaren. Het dorpsprofiel bevat daarmee de belangrijkste ingrediënten voor het opstellen van integrale dorpsplannen, bestemmingsplannen en uitvoeringsplannen.

Het wierdendorp Warffum wordt omschreven als een cultuurdorp met bijzondere voorzieningen. De historische structuur en identiteit van het dorp worden gekoesterd. Ingrepen in de bestaande structuur zullen tot doel hebben de kwaliteit van de woon- en leefomgeving op te knappen. De cultuurhistorische elementen zullen verder worden benadrukt waarbij eisen aan de beeldkwaliteit van (ver)nieuwbouw zullen worden gesteld.

3.2.2

Identiteitsvisie

Gelijk aan andere kernen binnen de gemeente Eemsmond is ook voor de kern Warffum een identiteitsvisie opgesteld als nadere concretisering van de strategische visie.

De toekomstvisie voor Warffum is erop gericht de kernkwaliteiten van het landschap, de randen en de historische wierde te behouden. Uitbreiding aan de oostzijde van de kern is hiermee uitgesloten, terwijl aan het gewenste woningbouwprogramma inhoud kan worden gegeven in het uitbreidingsplan De Laan aan de zuidwestzijde van het dorp.

3.2.3

Milieubeleidsplan

In het Milieubeleidsplan en het bijbehorende uitvoeringsprogramma verwoordt de gemeente het beleid met betrekking tot aspecten als duurzaam bouwen, omgevingskwaliteit en milieu. Vier ambities van de gemeente voor de dorpskernen zijn:

- behoud en waar mogelijk verbeteren van de omgevingskwaliteit;
- verbeteren milieubewust gedrag;
- meer energiebesparing en toepassen van duurzaam bouwen;
- verbeteren afvalscheiding.

Wat betreft duurzaam wonen wil de gemeente bewoners actief stimuleren om energiebesparingsmogelijkheden en duurzame energiemogelijkheden uit te voeren, op basis van een EPA (Energie Prestatie Advies). Bewoners krijgen subsidie (zowel van de provincie als van de gemeente) voor het uitvoeren van een EPA. In het TELL-project (Tender Energiebesparing Lage Inkomens) wordt aandacht gevraagd voor energiezuinig gedrag bij huishoudens met lage inkomens (aanschaffen van energiebesparingspakketten, het geven van huis-aan-huisbesparingsadvies en communicatiemateriaal).

3.2.4

Waterplan Eemsmond

De gemeente Eemsmond heeft in samenspraak met het Waterschap Noorderzijlvest een waterplan ontwikkeld. Het doel van dit Waterplan Eemsmond is het ontwikkelen van een gemeenschappelijke toekomstvisie van de gemeente en het Waterschap Noorderzijlvest. Daarbij moet het waterplan ervoor zorgen dat de noodzakelijke activiteiten om te komen tot integraal en duurzaam waterbeheer worden opgenomen in de verschillende uitvoeringsprogramma's van de gemeente, het waterschap en andere betrokkenen.

3.2.5

Welstandsnota

Op grond van de wijziging van de Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De Welstandscommissie dient vervolgens bouwplannen aan deze door de gemeenteraad geformuleerde en voor iedereen kenbare uitgangspunten te toetsen.

De Welstandsnota Eemsmond (2004) geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van welstandstoezicht en welke algemene en gebiedsgerichte criteria gelden.

3.2.6

Pact regio Eemsdelta

In regionaal verband heeft de gemeente Eemsmond met de gemeenten Appingedam, Delfzijl en Loppersum en de provincie Groningen afspraken gemaakt over nieuw beleid voor wonen en voorzieningen voor het gebied. De overheden gaan samen met woningbouwcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en onderwijsinstellingen aan de slag met een woon- en leefbaarheidsplan om aan de doelstellingen op het gebied van leefkwaliteit uitvoering te geven. Dit plan moet in 2010 klaar zijn.

Milieu en onderzoek



4.1

Inleiding

Normaliter dienen in verband met nieuwe ontwikkelingen een aantal milieuaspecten nader te worden onderzocht en een aantal onderzoeken te worden uitgevoerd.

Evenwel, in voorgaande hoofdstukken is reeds aangegeven dat dit plan voor het centrum van Warffum zich primair richt op het vertalen van de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht in een eigentijds bestemmingsplan als opvolger van het komplan uit 1998.

Uit de beschrijving van dit aanwijzingsbesluit in hoofdstuk 2 en de evaluatie van de historische waarden binnen het centrum, komt duidelijk naar voren dat de motivering uit dit aanwijzingsbesluit nog onverkort wordt gedeeld als basis voor het ruimtelijk beleid voor deze kern. Wel is in de praktijk gebleken dat bij kleinschalige reconstructieplannen het kaartbeeld uit 1998 te sterk is bepaald door in detail de exacte omvang van de bebouwing uit eind jaren tachtig van de vorige eeuw over te nemen. Daarnaast is in de afgelopen jaren duidelijk de behoefte naar voren gekomen om ruimte open te houden voor functieveranderingen binnen de bestaande dorpsbebouwing om zo bij te dragen aan de instandhouding van de historische waarden.

Deze benadering houdt in dat dit plan een sterk conserverend karakter heeft dat uitgaat van de instandhouding en versterking van de monumentale waarden en met behoud van deze waarden ruimte wil bieden voor de instandhouding van de huidige functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor een bescheiden uitbouw van deze maatschappelijke functies.

Toch wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan alle relevante aspecten, alleen al om tijdig te signaleren welke onderwerpen nog nadere aandacht behoeven bij het opstellen van deze plannen die een uitruil van maatschappelijke functies beogen. Het betreft hier onder meer de verplichte toetsing aan de Wet geluidhinder, de milieuhygiënische gesteldheid van de lucht en de bodem en eventueel de aanwezigheid van nabijgelegen bedrijvigheid. Daarnaast is aandacht besteed aan externe veiligheid, water, archeologie en ecologie.

4.2

Wegverkeerslawai

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die zijn ingericht als woonerf. In geval van geluidsgevoelige nieuwbouw binnen de zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Binnen de kern Warffum zijn, met uitzondering van de provinciale weg, alle wegen aangewezen als 30 km/uur-wegen en wordt in dit plan niet voorzien in nieuwbouw van woningen. Wel wordt overwogen de zeven bejaardenwoningen aan het Smelterspad achter Warfheem te vervangen door eveneens rijtjeswoningen. Bij de planontwikkeling zal aandacht moeten worden besteed aan de vraag in hoeverre deze eventuele nieuwbouw kan voldoen aan de Wet geluidhinder. Er moet worden onderzocht of de geluidsbelasting vanwege de provinciale weg de voorkeursgrenswaarde niet overstijgt of dat dan een hogere grenswaarde moet worden verleend.

Op grond daarvan kan akoestisch onderzoek op dit moment achterwege blijven.

4.3

Bedrijven

In het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. Deze bedrijven zijn op grond van de Staat van bedrijven (uit de brochure Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2007) in een categorie ingedeeld. De Staat van bedrijven verschaft op een systematische wijze informatie over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven en inrichtingen en geeft een indicatie van de afstanden die als gevolg van deze kenmerken kunnen worden aangehouden tussen de diverse typen bedrijven en een rustige woonwijk. De afstanden hebben niet het karakter van een norm of een richtlijn.

In tabel 1 is per bedrijf aangegeven welke afstand zou moeten worden aangehouden tot woonbebouwing.

Tabel 1. Bedrijvcategorisering (p.m. nadere informatie gemeente)

| Bedrijf | Categorie | Afstand in m |
|--|-----------|--------------|
| Autocentrum Warffum Bakker, Juffer Marthastraat 9A | 2 | 30 |
| Drukkerij Sikkema, Hoofdstraat 16 | 2 | 30 |
| Schildersbedrijf Dijkema, Noorderstraat 5 | 1 | 10 |
| Café La Bastille Hoofdstraat 26 | 1 | 10 |
| Jeugdsoos Sjelter en Jeugdsoos 't Hoeske | 1 | 10 |

Voor deze bedrijven geldt dat via de milieuwetgeving wordt zorg gedragen voor een goede inpassing in de woonomgeving, waarbij zich geen knelpunten voordoen die om een directe aanpak vragen.

4.4

Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen en heeft tot doel individuen en groepen te beschermen tegen ongelukken met gevaarlijke stoffen en tegen ontwrichtende effecten van een ramp. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (2004) zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Ook ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen zullen in de toekomst wettelijke normen worden vastgesteld. Vooralsnog dient op dit punt echter te worden gewerkt met bestaande circulaire's, nota's en handreikingen zonder wettelijke status.

In het navolgende zullen de voor het plangebied relevante risicofactoren worden beschreven en worden de risico's voor het gebied afgewogen.

4.4.1

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich, zoals uit de naam reeds blijkt, primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Welke inrichtingen onder de werking van het besluit vallen, blijkt uit artikel 2, lid 1. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten.

Met verwijzing naar de provinciale risicokaart komen dit soort inrichtingen niet voor in en grenzend aan dit plangebied en vandaar dat dit aspect niet verder behoeft te worden uitgezocht.

4.4.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Zoals gezegd, bestaat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen nog geen wettelijke normering zoals die voor inrichtingen. Wel is in 1996 de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen opgesteld, waarin het veiligheidsbeleid ten aanzien van vervoer is neergelegd. Als praktisch vervolg hierop is de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen verschenen, waarin het beleid uit de nota naar de praktijk wordt vertaald.

De systematiek van de normering is voor een groot deel vergelijkbaar met die uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook in dit geval moet een afweging worden gemaakt ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ten opzichte van risicogevoelige objecten. Als uitgangspunt voor het

plaatsgebonden risico geldt dat dit niet groter mag zijn dan 10^{-6} per jaar. Dit is een grenswaarde voor nieuwe situaties. Voor bestaande situaties met een hoger risico dan 10^{-6} per jaar moet ernaar worden gestreefd om aan de grens van kwetsbare bestemmingen het risico te verlagen zonder dat het de bedoeling is dat voor deze situaties een saneringsprogramma wordt opgezet. Risicoreductie moet in deze situaties meelopen met infrastructurele aanpassingen die om andere redenen (toch al) nodig zijn. Voor deze situaties geldt wel het zogenaamde 'stand still'-beginsel totdat aan de norm wordt voldaan. Ten aanzien van externe veiligheid is een vervoersfunctie direct ten zuiden van het plangebied van belang. Het gaat hierbij om de spoorwegverbinding tussen Groningen en Roodeschool.

Voor de spoorwegverbinding blijkt uit de Risicoatlas Spoor en de risicokaart van de provincie Groningen dat sprake is van vervoer van zeer brandbare vloeistof over dit traject. Op basis van de vuistregels uit de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen kan worden bepaald of sprake is van een overschrijding van de risiconormen. Uit de vuistregels blijkt dat indien het aantal wagens met zeer brandbare vloeistof lager is dan 3.000, een baanvak geen 10^{-6} -contour heeft.

De locatie van de drie bestaande woningen is gelegen binnen een afstand van 200 m vanaf infrastructuur, waarbinnen ruimtelijke beperkingen gelden. Derhalve zijn door het Steunpunt externe veiligheid Groningen berekeningen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gemaakt.

Plaatsgebonden risico

Uit het advies van het Steunpunt externe veiligheid Groningen¹ blijkt dat de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour op het spoor ligt. Daarom wordt voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico.

Op grond van de Circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' moet bij het afwegen van het risico ook worden gekeken naar prognosecijfers. Deze prognosecijfers zijn bij de afdeling Capaciteitsmanagement van ProRail opgevraagd. Uit deze prognosecijfers blijkt dat het aantal wagens met zeer brandbare vloeistof op 2.500 zal liggen. Op grond van de vuistregels valt derhalve ook in de toekomst geen overschrijding van de risiconormen te verwachten.

Aanvullend is ook nog bij het Ministerie van Verkeer en Waterstaat navraag gedaan naar de meest actuele gegevens met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen per spoor en de externe veiligheidsrisico's per baanvak. De resultaten van het project Anker, waarbij in tegenstelling tot de risicoatlas de berekeningen zijn uitgevoerd met de RBM II-methodiek op basis van de meest recente realisatiegegevens van ProRail en bevolkingsdichtheden, geven ook

¹ Risicoberekening spoortraject Roodeschool - Sauwerd, Steunpunt externe veiligheid Groningen (18 juni 2008).

aan dat deze bestaande woningen buiten de 10^{-6} -plaatsebonden risicocontour van baanvak 94 liggen.

Groepsrisico

Het steunpunt heeft ook advies gegeven ten aanzien van het groepsrisico. Uit het advies blijkt dat het invloedsgebied van het spoortraject Roodeschool-Sauwerd niet tot de locatie van deze drie woningen reikt. Daarmee is geen sprake van een groepsrisico ten gevolge van dit spoortraject.

4.4.3

Risicovolle buisleidingen

Voor het transport van aardgas is een aparte circulaire opgesteld: de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984). Deze circulaire van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer geeft regels voor zonering van nieuwe tracés van aardgastransportleidingen en voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande leidingen. Uit gegevens van NV Nederlandse Gasunie blijkt dat in het plangebied geen aardgastransportleidingen van Gasunie aanwezig zijn.

4.5

Luchtkwaliteit

Sinds mei 2008 is er een nieuwe EU richtlijn 2008/50/EG betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa. Deze nieuwe richtlijn vervangt de huidige EU richtlijnen betreffende de luchtkwaliteit (behalve de 4de dochterrichtlijn). Ten opzichte van de vorige regelgeving zijn onder andere de volgende zaken gewijzigd.

REGELGEVING EUROPEES

- Die locaties waarop de regelgeving van toepassing is.
- De definitie van natuurlijke bronnen.
- Mogelijkheden tot uitstel.

De Nederlandse regelgeving voor de luchtkwaliteit is aan deze nieuwe richtlijn aangepast.

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

REGELGEVING NEDERLAND

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

NSL/NIBM

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

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

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

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

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt geen mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen. Alleen als ontwikkelingen plaatsvinden die zouden zorgen voor een verkeerstoename van meer dan 1.000 mvt/etmaal kan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) worden overschreden. Aangezien dit niet het geval is kan het plan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.6

Duurzaam bouwen

Wie integraal aandacht heeft voor de toekomstige kwaliteit van de gebouwde omgeving, kan daarbij niet voorbijgaan aan mens- en milieuvriendelijk ontwerpen, bouwen en beheren. Bij duurzaam bouwen (DuBo) wordt gestreefd naar minimalisatie van de milieubelasting bij het ontwikkelen, bouwen en beheren van woongebieden. In een aantal nieuwbouwwijken heeft de gemeente Eemsmond al met succes de DuBo-formule geïntroduceerd, waarbij specifiek aandacht is besteed aan energiebesparing en duurzaamheid door het toepassen van zonne-energie en waterbesparing. Daarnaast wordt deelgenomen aan twee provinciale projecten die zich richten op het stimuleren van energiezuinig gedrag en het uitvoeren van energiebesparende maatregelen in woningen. Nadat in de afgelopen jaren het accent met name is komen te liggen op de wettelijke milieutaken, is via een milieubeleidsplan meer inhoud gegeven aan de milieuaspiraties.

4.7

Waterparagraaf

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw' dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een

waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet 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'.

Waterplan Eemsmond

GEMEENTELIJK BELEID

Zowel in het Milieubeleidsplan als in de Strategische Visie Eemsmond wordt ingegaan op het belang van toekomstig integraal en duurzaam waterbeheer. De gemeente Eemsmond heeft in samenspraak met het Waterschap Noorderzijlvest een waterplan vastgesteld. Dit waterplan gaat in op de waterketen en het watersysteem. Doel van het Waterplan Eemsmond is het ontwikkelen van een gemeenschappelijke toekomstvisie van de gemeente en het Waterschap Noorderzijlvest op integraal en duurzaam waterbeheer in Eemsmond. Daarbij moet het waterplan ervoor zorgen dat de noodzakelijke activiteiten om te komen tot integraal en duurzaam waterbeheer worden opgenomen in de verschillende uitvoeringsprogramma's van de gemeente, het waterschap en andere betrokkenen. Jaarlijks wordt met het Waterschap Noorderzijlvest en de provincie Groningen vastgesteld welke acties het komende jaar worden uitgevoerd en wat de betreffende kosten zijn. Er is bovendien een intentieverklaring getekend tussen de gemeente en het waterschap. Hiermee onderstrepen de bestuurders de noodzaak van samenwerken aan een duurzaam en integraal waterbeheer.

De uitgangspunten hiervoor zijn:

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

Bij inbreidingen in het bestaande bebouwde gebied zal wat betreft het aspect water vooral aandacht worden geschonken aan het (bovengronds en zichtbaar) afvoeren van regenwater, (her)gebruik van water en het duurzaam ontwikkelen van woningbouw en bedrijventerreinen.

4.8

Archeologie

WET OP DE ARCHEOLOGISCHE MONUMENTENZORG

Archeologische (verwachtings)waarden dienen op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007) te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wet op de archeologische monumentenzorg is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten'. De Wet op de archeologische monumentenzorg is opgegaan in de gewijzigde Monumentenwet 1988. Bij het opstellen van dit plan is rekening gehouden met de bekende archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) worden geraadpleegd.

PROVINCIAAL
ARCHEOLOGIEBELEID

Uitgangspunt bij de zorg voor archeologische waarden is behoud in de bodem ter plekke en planologische bescherming van waardevolle archeologische vindplaatsen.

Naar gelang de waarde van de archeologische vindplaatsen groter is, zal bij de bescherming van de vindplaatsen meer aandacht dienen te worden geschonken aan de ruimtelijke samenhang met de omgeving, aan restauratie en aan verantwoord beheer.

Waar mogelijk dient de planvorming voor andere doeleinden voor gebieden met archeologische waarden zodanig plaats te vinden dat ongestoorde handhaving is verzekerd. Wanneer dit niet mogelijk is, zal gelegenheid voor onderzoek door middel van opgraving dienen te worden geboden.

AMK

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) is de waardering van de in het plangebied gelegen archeologische waarden weergegeven. Deze waardering is opgesteld door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Binnen deze waardering worden de volgende waarderingcategorieën 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 Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten 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 vaststaat. Op grond van een vervolgonderzoek zou een dergelijk terrein alsnog bij een hogere categorie kunnen worden ingedeeld. Een aantal terreinen kan worden geselecteerd met

de bedoeling deze voor te dragen voor bescherming op grond van de Monumentenwet.

Uit de AMK voor het dorp Warffum is af te leiden dat de hele oorspronkelijke wierde tussen de Noorderstraat en de haven nagenoeg geheel is aangewezen als een gebied met een 'zeer hoge archeologische waarde'.

Delen van dit gebied zijn aangewezen als een wettelijk beschermd archeologisch monument.



Nederlands-hervormde kerk, centraal op de wierde

Het overig deel binnen het plangebied is aangeduid als 'niet gekarteerd'.

Inmiddels heeft de gemeente in samenwerking met omliggende gemeenten in de regio Noord-Groningen een archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart opgesteld. Dit rapport wordt betrokken bij het opstellen van ruimtelijke plannen en geeft voor de gemeente een overzicht van de bekende en de te verwachten archeologische waarden.

GEMEENTELIJK ARCHEOLOGIEBELEID

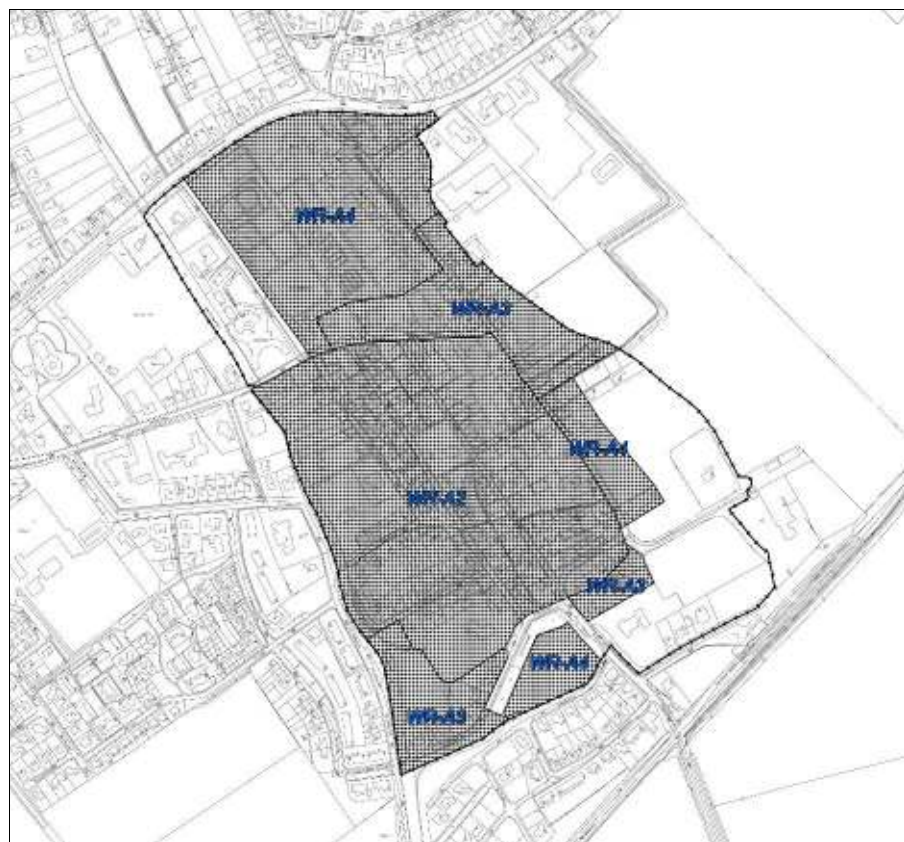
Voor de kern van Warffum worden diverse vermeldingen op de kaart aangetroffen. Naast het hiervoor reeds beschreven gebied van 'zeer hoge archeologische waarde' met deels een wettelijke bescherming zijn delen van het plangebied aangemerkt als 'historische kern', 'wierde', 'boerderijplaats' en 'gebied met hoge verwachtingswaarde'. Per vermelding bevat het rapport een advies voor het opnemen van een dubbelbestemming met beschermende regels ten aanzien van bouwen en gebruik.

Het begrenzende AMK-terrein van zeer hoge archeologisch waarde, wierde en boerderijplaats krijsende dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Ingrepn

met een grotere oppervlakte dan 15 m² moeten vooraf worden onderzocht. De wettelijk beschermde terreinen kennen overigens een eigen vergunningregime via de Monumentenwet 1988 en worden dan ook uitgezonderd van de aanlegvergunningplicht.

Voor het gebied aangegeven als historische kern geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 met een onderzoeksplicht voor ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m².

Tot slot geldt voor het gebied met een hoge verwachtingswaarde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 met een onderzoeksplicht voor ingrepen groter dan 200 m².



Overzicht archeologische dubbelbestemmingen

4.9

Bodemkwaliteit

Het nieuwe beleid ten aanzien van bodemkwaliteit en bodemsanering richt zich op integratie van bodemsaneringsgevallen en ruimtelijke dynamiek. Met andere woorden, ga bodemsanering niet uit de weg, maar probeer dit zoveel mogelijk te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op dit punt is een aanzienlijke besparing van kosten en materiaal te bereiken. Ook is het belangrijk

te vermelden dat de verantwoordelijkheid voor saneringsgevallen is verschoven van de provincie naar gemeenten.

Het onderhavige plan bevat een aantal flexibiliteitsbepalingen, waarmee bij vrijstelling of wijziging ontwikkelingen mogelijk zijn met behoud van de monumentale waarden van het beschermd dorpsgezicht. Aangezien op dit moment niet is te voorzien of en voor welke locaties deze bevoegdheden zullen worden gebruikt, is de bodemkwaliteit als toetsingsgrond aan de regels toegevoegd. Dit betekent dat van de vrijstelling of wijziging slechts gebruik kan worden gemaakt indien vooraf is komen vast te staan dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt.

In het Historisch Bodembestand (HBB) dat via het bodeminformatiesysteem NAZCA van de gemeente kan worden geraadpleegd, staan de verdachte locaties van bodemvervuiling.

Bij de volgende adressen is een verkennend onderzoek of oriënterend onderzoek verricht, maar nog geen nader onderzoek:

- hoek Oosterstraat-Noorderstraat;
- Noorderstraat 1;
- Torenweg 37.

De volgende adressen zijn op basis van historisch onderzoek als een verdachte locatie bij de gemeente bekend, waar nog geen verkennend of oriënterend onderzoek heeft plaatsgevonden:

- Hoofdstraat 8a;
- Noorderkerkpad 11;
- Noorderstraat 12;
- Noorderstraat 13;
- Oosterstraat 22;
- Oosterstraat 26;
- Oosterstraat 47;
- Oosterstraat 50;
- Pastorieweg 19;
- Pastorieweg 22;
- Pastorieweg 29;
- Pastorieweg 5;
- Pastorieweg 9;
- Torenweg 1;
- Torenweg 15;
- Torenweg 17;
- Torenweg 23a.



Torenweg

Noorderstraat

Deze lijst is uiteraard niet compleet. Bovendien is dit een momentopname. Er kan ook 'bij toeval' een bodemverontreiniging worden ontdekt. Voordat ruimtelijke ontwikkelingen op een perceel plaatsvinden, moet altijd eerst worden gecheckt of er bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

4.10

Ecologie

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere ruimtelijke activiteiten dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden. In de directe omgeving van Warffum komen weliswaar geen natuurmonumenten, onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur of Vogelrichtlijn- of Habitatrictlijngebieden voor, maar bescherming van planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet is wel aan de orde.

BESCHERMINGSREGIME VAN SOORTEN

Als beschermde soorten in het geding zijn, moet de vraag worden beantwoord of de voorgenomen activiteiten geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Komen alleen soorten voor die licht worden beschermd in het kader van de Flora- en faunawet, dan geldt daarvoor een (automatisch te verlenen) ontheffing. Zijn zwaarder beschermde soorten in het geding, dan zal de activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat ontheffing van de minister van Landbouw, Natuur en voedselkwaliteit is verkregen. Om ontheffing te verkrijgen, zullen wellicht maatregelen nodig zijn om de aanwezige natuurwaarden te beschermen of te compenseren.

Uiteraard zal een ontheffingsaanvraag moeten zijn gebaseerd op ecologisch onderzoek. De initiatiefnemer van de activiteit is daarvoor verantwoordelijk.

Voor de bescherming van vogels geldt consequent de regel dat de uit te voeren activiteiten buiten het broedseizoen moeten beginnen.

Een vooraf uitgevoerd ecologisch onderzoek in het hele plangebied wordt niet nodig geacht, omdat dit bestemmingsplan een overwegend conservatief karakter heeft.

De planopzet 5

Uit de beschrijving van het beschermd dorpsgezicht en de toetsing op de actualiteit van deze beschrijving hierop in hoofdstuk 2 is reeds op te maken dat de regeling in dit vigerende bestemmingsplan op hoofdlijnen nog steeds goed aansluit op de wensen van de gemeente om de historische waarden in het centrum van Warffum te koesteren en in stand te houden. Wel is in de praktijk gebleken dat de zeer gedetailleerde opzet van de verbeelding met bebouwingsvlakken strak om de bestaande buitenzijde van de woningen, in de praktijk te strak is om goed te kunnen reageren op bescheiden uitbreidingen van het hoofdgebouw. Vandaar dat nu is gekozen voor ruimere bebouwingsvlakken in een eigentijdse verbeelding, waarbij de overige waarborgen voor instandhouding van de monumentale waarden zijn overgenomen. Een belangrijke voorwaarde is hierbij de verplichting om de voorgevel van de gebouwen te situeren in de lijn van het bebouwingsvlak die is aangegeven met de aanduiding 'gevellijn'. Op deze wijze blijft gegarandeerd dat het strakke stedenbouwkundig patroon binnen het beschermd dorpsgezicht in stand blijft. Tegelijkertijd bieden de ruimere bebouwingsvlakken wel wat ruimere mogelijkheden voor de uitbreiding van zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen op de achtererven overeenkomstig de gemeentelijke standaardregeling.

In plaats van een categorie-indeling in vrijstaande woningen, half vrijstaande woningen en rijtjeswoningen, is er nu voor gekozen om uit te gaan van het bestaande aantal woningen per bouwvlak. Door de formulering 'niet meer woningen' is het mogelijk om eventueel kleinschalige woningen samen te voegen en zo een bijdrage te leveren aan de instandhouding van bestaande gebouwen en/of een voor Warffum zo kenmerkende tweezijdige oriëntatie op de straat en het kerkpad.

Daarnaast is aanvullend een ontheffing van deze bouwregel opgenomen om de instandhouding van bestaande monumentale en/of karakteristieke gebouwen te waarborgen, indien bijvoorbeeld de bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden beëindigd.

Aanvullend is geregeld dat hoofdgebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak, gerekend 15 m uit de aanduiding 'gevellijn'. Zo wordt gewaarborgd dat het hoofdgebouw blijft georiënteerd op de straat en het kerkpad. Aanvullend is geregeld dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens 3 m bedraagt, tenzij de bestaande afstand van het hoofdgebouw tot deze perceelgrens nu reeds minder is en de regeling uitgaat van deze bestaande afstand om zo de kenmerkende gesloten gevelwanden in delen van het centrum in stand te houden.

Voor de regeling van de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte wordt ook weer uitgegaan van de bestaande situatie en daarmee van de instandhouding

van de bestaande diversiteit aan goot- en bouwhoogten. Voor de handhaving van de dakhelling en de dakvorm is ook gekozen voor een afstemming op de bestaande dakhelling respectievelijk dakvorm.

Deze benadering doet recht aan de kenmerkende opbouw van de gevelwanden langs straten en kerkpaden met overwegend nokken evenwijdig aan de straat en met veel wolfseinden in de kap.

Ten slotte mag het bouwperceel voor maximaal 60% worden bebouwd, tenzij dit percentage in de bestaande situatie al hoger is.

De regeling van de bebouwing voor de bestemmingen Bedrijf, Detailhandel, Horeca en Maatschappelijk is identiek opgebouwd als voor de bestemming Woongebied, omdat deze functies binnen het centrumgebied voorkomen en mede een bijdrage leveren aan de instandhouding van de monumentale waarden. Wel is voor deze bestemmingen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten de instandhouding van de bestaande bebouwing te waarborgen binnen de bestemming Wonen.

Voor het als beschermd dorpsgezicht aangewezen deel van het plangebied is tevens de dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht van toepassing. Het als zodanig bestemde deel van het plangebied is voor het behoud en zo mogelijk herstel van de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden. Deze waarden zijn gedetailleerd beschreven in het aanwijzingsbesluit uit 1991, dat integraal als bijlage aan de regels is toegevoegd.

Voor de instandhouding van de monumentale waarden zijn naast de gedetailleerde regeling van de overige bestemmingen een aantal aanlegvergunningen omschreven voor grondbewerkingen, het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting buiten de bebouwingsvlakken en het aanleggen van verhardingen binnen de bebouwingsvlakken met een oppervlak van meer dan 100 m². Aan deze gebiedsbestemming is nog een tweede gebiedsbestemming toegevoegd, namelijk Waarde - Cultuurhistorie en landschap voor met name de open oostflank van de wierde aan de Oosterstraat en het weiland grenzend aan de haven bij de Spoorstraat. Gelet op deze cultuurhistorische en landschappelijke waarden is de regeling gericht op instandhouding van het bestaande reliëf en het vrijhouden van het zicht vanaf de wierde richting Usquert respectievelijk het zicht op de haven en het hotel Spoorzicht.

Omgekeerd richt deze bestemming zich ook op de instandhouding van de prachtige beplanting rond de Nederlands-hervormde kerk en de pastorie, die centraal binnen het centrum het beeld in hoge mate positief beïnvloeden.



Bepanting rond Nederlands-hervormde kerk en pastorie

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen bouwplannen bevat als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bestaat geen verplichting tot kostenverhaal in de vorm van het opstellen van een exploitatieplan.

Ook anderszins zijn met het plan geen investeringen gemoeid.

Overleg en inspraak



7.1

Inleiding

Het bestemmingsplan Warffum centrum heeft van 4 september 2009 tot en met 4 oktober 2009 op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden een reactie op het plan geven. Verder is het plan op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden naar diverse overleginstanties. In het navolgende wordt achtereenvolgens op de binnengekomen overleg- en inspraakreacties ingegaan.

7.2

Overleg

In het navolgende worden de binnengekomen overlegreacties van gemeentelijk commentaar voorzien.

1. Provincie Groningen, Commissie Bestemmingsplannen

Opmerking 1.1

De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden geven geen objectieve begrenzing voor het maximaal op basis van deze bevoegdheden te realiseren aantal woningen. Volgens de Omgevingsverordening dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe woningen op expliciete wijze regels te stellen over het maximum aantal te bouwen woningen.

Reactie 1.1

De betreffende wijzigingsbevoegdheden zijn in het plan opgenomen om in de toekomst enige flexibiliteit te hebben als het gaat om functieveranderingen. In geen van de gevallen is deze functieverandering op dit moment reeds aan de orde, laat staan dat er exact kan worden aangegeven wat de invulling zou zijn. Gelet hierop is als wijzigingsbepaling opgenomen dat de wijzigingsbevoegdheid moet passen binnen zowel het gemeentelijk als het provinciaal volkshuisvestingsbeleid en in overeenstemming moet zijn met hetgeen in het Pact regio Eemdelta is overeengekomen. Op deze manier kan het aantal woningen op basis van het bestemmingsplan nooit buiten de gemaakte afspraken om toene-

men. Hiermee voldoet het plan aan de bepalingen uit de Omgevingsverordening.

2. Waterschap Noorderzijlvest

Opmerking 2.1

Het waterschap geeft aan graag te worden betrokken bij eventuele nieuwe ontwikkelingen in het gebied indien die zich in de toekomst zullen voordoen. Concreet kan worden ingestemd met voorliggend bestemmingsplan.

Reactie 2.1

Indien sprake is van nieuwe ontwikkelingen zullen deze met het waterschap worden besproken.

3. Brandweer Regio Groningen

De brandweer heeft geen opmerkingen over het voorliggende bestemmingsplan.

4. Gasunie

Gasunie heeft geen opmerkingen over het voorliggende bestemmingsplan.

5. VROM-inspectie

Opmerking 5.1

De inspectie verzoekt de regeling voor het beschermd dorpsgezicht uit te breiden door in artikel 18 expliciet in te gaan op de waardevolle karakteristieken van het beschermde dorpsgezicht en niet te volstaan met een verwijzing naar de toelichting.

Reactie 5.1

Het plan is op de gevraagde wijze aangevuld.

Opmerking 5.2

De inspectie verzoekt de begrenzing van de archeologische rijksmonumenten duidelijk uit het plan te laten blijken aangezien hiervoor de bescherming op basis van de Monumentenwet van toepassing is.

Reactie 5.2

Het plan is op de gevraagde wijze aangepast.

7.3

Inspraak

In het navolgende worden de binnengekomen inspraakreacties van gemeentelijk commentaar voorzien.

1. De heer Munstra

Opmerking 1.1

De heer Munstra verzoekt de begrenzing van de woonbestemming ter plaatse van de Noorderstraat 18 en jeugdsoos de Sjelter. Betreffende gronden zijn niet als maatschappelijke voorziening in gebruik, maar behoren tot het woonperceel.

Reactie 1.1

Het plan is op dit punt aangepast.

2. Dorpsbelangen (in samenwerking met Historische Kring, Openluchtmuseum Het Hoogeland)

Opmerking 2.1

Het voorontwerp geeft de indruk veel gebruik te maken van standaardpassages. Daarbij bestaat de indruk dat van een echte herziening geen sprake is. Ook de kennis over het gebied is niet voldoende, getuige de onjuistheden en onnauwkeurigheden die worden geconstateerd. Daarnaast wordt op het belangrijkste punt, namelijk een strikte handhaving op de naleving van regels, niets gedaan. Dit laatste zorgt voor een langzame vernieuwing van panden ten koste van het historische beeld.

Reactie 2.1

Voor de duidelijkheid is het goed even in te gaan op het karakter van het bestemmingsplan. Het betreft een herziening van het bestemmingsplan als uitvoering van de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening om plannen eens in de 10 jaar te herzien. Het plan vindt dus niet een aanleiding in grootschalige ontwikkelingen of veranderingen in het plangebied, maar kent een conserverend en behoudend karakter op basis van de status als beschermd dorpsgezicht. In die zin betreft de herziening dus niet een inhoudelijke herziening van beleid voor het gebied, als wel een herziening die ervoor zorgt dat het bestemmingsplan voor het gebied voldoet aan de huidige eisen en wettelijke normen.

Het plan is tot stand gekomen door een nauwe samenwerking tussen bureau en gemeente. De fase van voorontwerp heeft tot doel om de puntjes op de i te zetten en de meningen van inwoners en overlegpartners bij het plan te kunnen betrekken. De gedetailleerde wijze van bestuderen van het plan door Dorpsbelangen wordt dan ook zeer gewaardeerd. Uiteraard zullen de paar feitelijke

onjuistheden in de tekst worden hersteld (de bijlage met detailopmerkingen wordt verderop vanaf Opmerking 2.4 behandeld).

Het onderwerp handhaving staat in feite los van het bestemmingsplan, maar is uiteraard van groot belang voor het behoud van het karakter van het gebied. In algemene zin kan er het volgende over worden gezegd. Alle bouwvergunningen worden overgedragen aan toezicht en handhaving. Voor elke vergunning geldt dat minimaal één keer wordt gecontroleerd en de locatie wordt bezocht. Bouwwerken vanaf de omvang van een woning hebben meerdere controlemomenten, bijvoorbeeld het uitzetten, het funderen, het realiseren van de begane grondlaag en de eerste verdieping en afsluitend een opleveringscontrole. Mochten er ondanks het handhavingsbeleid en toezicht zaken zijn die om aandacht vragen dan kan dit altijd bij de gemeente worden aangegeven.

Opmerking 2.2

De verslechtering van panden langs de kerkpaden wordt geconstateerd zonder dat hierop verder beleid wordt gemaakt. Dit wordt tijd, waarbij kan worden gedacht aan het aanschrijven van eigenaren of de aankoop van percelen.

Reactie 2.2

Vooropgesteld moet worden dat de staat van onderhoud van de betreffende panden in eerste instantie een particuliere taak is waar de gemeente geen directe rol in kan vervullen. De aankoop van panden of een regeling voor particulier woningherstel wordt op dit moment, gelet op de grote financiële consequenties, niet overwogen. Wel zullen de opmerkingen worden meegenomen in de nota Cultureel Erfgoed zoals die door de gemeente wordt opgesteld.

Opmerking 2.3

In het bestemmingsplan wordt een uniforme aanpak van bestrating en straatmeubilair gemist. Dit kan een belangrijke rol spelen om van Warffum een toeristische trekpleister te maken. Dit wordt ondersteund met een bijlage met foto's van voorbeelden op dit punt.

Reactie 2.3

Het bestemmingsplan heeft geen directe rol als het gaat om de vormgeving van straatmeubilair en bestratingmateriaal. De constatering dat op dit punt een uitspraak wordt gemist, klopt dan ook. Wel zal de opmerking worden betrokken bij toekomstige werkzaamheden betreffende het openbaar gebied van het centrum van Warffum.

Opmerking 2.4

In de bijlage bij de brief wordt een groot aantal punten ten aanzien van het plan aangegeven. De paar feitelijke onjuistheden in de tekst worden hersteld. Deze opmerkingen worden hier niet behandeld. Voorzover vragen worden gesteld of discussiepunten worden opgeworpen, worden deze in het navolgende behandeld.

De overzichtskaart is verouderd aangezien De Laan-Zuid niet is ingetekend. Verder wordt een opmerking gemaakt over de nieuwbouw tegenover de toren. Tot slot de oproep om vrijkomende panden te kunnen invullen met een winkel.

Reactie 2.4

De gebruikte topografische kaart voor het overzichtskaartje is slechts bedoeld als een markering van het plangebied en niet om exact de laatste stand van zaken wat betreft bebouwing weer te geven. Het bronbestand wordt periodiek door de Topografische Dienst herzien. Dit valt buiten de invloed van de gemeente.

Met dit plan worden geen nieuwe bouwplannen rond de toren voorzien. De bestaande situatie is in het plan bestemd.

Mochten er in de toekomst initiatieven ontstaan om open plekken in het dorp te bebouwen dan kan hierover op basis van het bestemmingsplan een afweging worden gemaakt. Verder bevat het plan diverse mogelijkheden om bedrijvigheid of een beroep aan huis uit te oefenen of een winkel of bedrijf te beginnen. Zie hiervoor bijvoorbeeld de algemene ontheffing van artikel 22.

Opmerking 2.5

De in het POP genoemde ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid, recreatie en toerisme worden erkend, maar verdere ontwikkelingen blijven uit.

Reactie 2.5

Zoals in de reactie op eerdere opmerkingen is aangegeven, bevat het bestemmingsplan geen concrete ruimtelijke ontwikkelingen en heeft het plan een conserverend karakter. Dat wil niet zeggen dat er op de genoemde onderdelen voor de gemeente en dus ook voor Warffum geen initiatieven zijn. De bedoelde beleidsterreinen zijn nadrukkelijk onderwerp van gemeentelijk beleid.

Opmerking 2.6

Ten aanzien van het onderwerp beeldkwaliteit wordt aangegeven dat er beleid moet komen voor vrijkomende panden en dat preciezer moet worden toegezien op bouwplannen waaronder De Laan-Zuid. Verder wordt de vraag gesteld of de drie molens in Warffum kunnen worden teruggebouwd. Verder wordt aangedrongen op een strikte handhaving bij bouwwerkzaamheden.

Reactie 2.6

Zoals eerder aangegeven, kunnen vrijkomende panden ook worden ingevuld met een bedrijf of winkel. Het hangt echter wel van particulier initiatief af. De gemeente heeft op dit punt geen actieve rol. Dat geldt ook voor het terugbouwen van molens. De opmerkingen over De Laan-Zuid vallen buiten het bestek van dit bestemmingsplan. Wat betreft de handhaving wordt verwezen naar de reactie onder 2.1.

Opmerking 2.7

De tekst op bladzijde 19 wordt onleesbaar geacht.

Reactie 2.7

De paragraaf maakt duidelijk dat voor het bestemmingsplan geen afzonderlijk milieutechnisch onderzoek noodzakelijk is, aangezien geen concrete ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wel wordt in het hoofdstuk het kader beschreven waaraan eventuele toekomstige ontwikkelingen moeten worden getoetst.

Opmerking 2.8

Onduidelijk is of nader geluidonderzoek nodig is.

Reactie 2.8

De paragraaf sluit af met de conclusie dat nader onderzoek niet nodig is.

Opmerking 2.9

De vraag wordt gesteld of de risicokaart is bijgewerkt en of alle bedrijven erop staan. Zo wordt de smederij met opslag van gasflessen gemist.

Reactie 2.9

De kaart is in beheer bij de provincie en wordt samengesteld op basis van de gegevens van onder andere de gemeenten. De kaart geeft een actueel beeld van de bedrijven die op grond van de regelgeving als risicovolle inrichting moeten worden aangemerkt. Het gegeven voorbeeld valt hier niet onder.

Opmerking 2.10

De paragraaf over vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is niet te bevatten voor een leek.

Reactie 2.10

Het onderwerp externe veiligheid is inderdaad een complex onderwerp. Om het risico van de spoorweg te kunnen afwegen, is in het kader van het bestemmingsplan overleg gevoerd met het Steunpunt externe veiligheid. De conclusie is dat het risico veroorzaakt door het vervoer van stoffen over de spoorweg zeer gering is en daarmee aan de risiconormen voldoet.

Opmerking 2.11

Ten aanzien van luchtkwaliteit wordt een opmerking gemaakt over de angst met betrekking tot de te bouwen RWE-centrale in de Eemshaven. Verder wordt gevraagd of de 1%-verbetering van de luchtkwaliteit een juiste aanname is.

Reactie 2.11

De centrale van RWE valt uiteraard buiten het bestek van dit bestemmingsplan. In algemene zin kan daar nog wel over worden opgemerkt dat de ontwikkeling van de centrale ook aan de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit moet voldoen. Wat betreft de paragraaf in het bestemmingsplan kan worden opgemerkt dat de tekst is aangepast naar de laatste stand van zaken wat betreft wet- en regelgeving.

Opmerking 2.12

Is de informatie in de waterparagraaf van toepassing op verbouwingen? Kan het gebruik van oude waterputten worden gestimuleerd?

Reactie 2.12

De watertoets is noodzakelijk bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een planologische procedure moet worden doorlopen. Voor bouwvergunningen voor verbouwingen is dat niet aan de orde. Er bestaat geen subsidieregeling voor het gebruik van waterputten.

Opmerking 2.13

Valt het slaan van een paal voor een erfscheiding onder de archeologische regeling? Verder wordt voorgesteld bepaalde terreinen onder de bescherming van de Monumentenwet te brengen.

Reactie 2.13

Voor de archeologische regeling is in alle gevallen een minimum oppervlakte opgenomen die moet worden verstoord alvorens nader onderzoek noodzakelijk is. Het slaan van een paal valt daarmee dus niet onder de regeling. Wat betreft de bescherming kan een aantal zaken worden opgemerkt. Allereerst valt nagenoeg het gehele plan reeds onder de bescherming van de Monumentenwet op basis van de status als beschermd dorpsgezicht. Dit geldt nog eens extra wat betreft archeologie voor de beschermde archeologische monumenten. Daarnaast geldt dan nog de bescherming op basis van de regeling in het bestemmingsplan.

Opmerking 2.14

Bodemsanering blijft een onderwerp dat niet uit de weg moet worden gegaan. Bijvoorbeeld de locatie van garage Pitt. Gevraagd wordt de gegevens uit het Historisch Bodembestand op te nemen.

Reactie 2.14

Op het moment van concrete ontwikkelingen of in het geval van een bouwvraag speelt de bodemkwaliteit een rol en zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem het gebruik toestaat. Dat geldt ook voor het gebied van Bakker Autocentrum (voormalige garage Pitt). De gegevens uit het Historisch Bodembestand staan reeds in de paragraaf opgenomen en het betreft alle op dit moment bekende locaties.

Opmerking 2.15

Er wordt getwijfeld aan de conclusie in het plan dat ecologisch onderzoek niet nodig is terwijl er diverse uilen zijn signaleerd.

Reactie 2.15

In het kader van het bestemmingsplan is nader onderzoek niet noodzakelijk aangezien geen ontwikkelingen worden voorzien die verstorend kunnen wer-

ken. Dit laat onverlet dat ieder individu bij werkzaamheden rekening moet houden met beschermde diersoorten op basis van de Flora- en faunawet.

Opmerking 2.16

Nogmaals wordt aandacht gevraagd voor handhaving en het behoud van de karakteristieken bij verbouwingen.

Reactie 2.16

Op gelijksoortige opmerkingen is eerder al gereageerd.

Opmerking 2.17

Dorpsbelangen verzoekt op de hoogte te worden gehouden van de behandeldata van het plan.

Reactie 2.17

De terinzagelegging wordt op de gebruikelijke wijze in de gemeentelijke advertenties bekendgemaakt.

Opmerking 2.18

Ten aanzien van de begripsbepalingen wordt een aantal vragen gesteld:

- Kan een beroep aan huis een toeristische functie hebben?
- Welke terreinen zijn archeologisch monument?
- Vallen schuttingen onder het begrip bouwwerk?
- Is de opslag bij Van Kleef een risicovolle inrichting?
- Verder wordt de vraag gesteld of twee concrete voorbeelden vallen onder termen uitbouw en woning.
- Verzocht wordt de wijze van meten toe te lichten met een tekening en verwijzingen in de tekst.

Reactie 2.18

- Indien de toeristische functies valt binnen de kaders die in het plan worden gesteld aan aan huis verbonden beroep en bedrijf dan kan het onder de regeling vallen.
- De informatie met betrekking tot de archeologische monumenten is in de toelichting verduidelijkt.
- Schuttingen zijn bouwwerken.
- De opslag van Van Kleef wordt niet aangemerkt als risicovolle inrichting en komt derhalve op de risicokaart niet voor.
- Onduidelijk is wat met de voorbeelden in relatie tot de begrippen in het plan wordt bedoeld. Deze begrippen worden pas toegepast als het plan rechtskracht heeft. Eventuele aanvragen met betrekking tot de genoemde voorbeelden worden dan eveneens aan de begrippen getoetst.
- De wijze van meten moet conform de voor bestemmingsplannen geldende standaarden op deze manier worden vormgegeven. Hierin passen geen tekeningen. De suggestie van de verwijzingen wordt niet overgenomen.

Opmerking 2.19

Er dient voorafgaand aan elke bouw en verbouw een inventarisatie plaats te vinden waarbij alle percelen fotografisch in beeld worden gebracht en met ter zake deskundigen wordt overlegd.

Reactie 2.19

Voor bouwvergunningen is een gelimiteerd en wettelijk voorgeschreven toetsingskader gegeven in de Woningwet. Voor een beschermd dorpsgezicht gelden nog aanvullende voorwaarden. Op deze wijze is een goede toetsing van bouwvoornemens gewaarborgd. Daarbij bestaat de mogelijkheid om bezwaar te maken indien men het niet eens is met de uitkomst van de procedure.

Opmerking 2.20

De toepassing van de algemene ontheffingen dient te worden geminimaliseerd. Het overgangsrecht wordt vreemd gevonden aangezien het oude plan nog van kracht is. De Staat van bedrijven wordt onduidelijk gevonden. Verzocht wordt om een toelichting.

Reactie 2.20

Ontheffingen zijn bedoeld om flexibiliteit binnen grenzen te bieden voor omstandigheden die op voorhand niet kunnen worden voorzien. Het gaat veelal om kleine afwijkingen ten opzichte van de bestemde situatie. Ook een regeling om een winkel of bedrijf te beginnen, is in de ontheffingen opgenomen. Gelet op de eerdere opmerkingen van dorpsbelangen stuit het gebruik daarvan niet op bezwaren.

Het overgangsrecht krijgt pas werking als het plan rechtskracht krijgt en daarmee het vorige plan vervangt.

De Staat van bedrijven is opgenomen als toetsingslijst voor de op grond van het bestemmingsplan toegelaten typen bedrijvigheid.

3. Openluchtmuseum Het Hoogeland

Opmerking 3.1

Het museum is tevreden met het behoudende karakter van het plan, maar vindt de visie van de gemeente Eemsmond op het centrum onvoldoende duidelijk. Met name op het terrein van behoud en herstel van kerkpaden laat de gemeente mogelijkheden liggen.

Reactie 3.1

Het bestemmingsplan heeft tot doel het vigerende plan te actualiseren en heeft overwegend een conserverend karakter. Het plan maakt dan ook geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit is ook niet passend voor een gebied dat als beschermd dorpsgezicht is aangewezen. Hoewel het plan dus als behoudend en beschermend valt aan te merken, wordt op onderdelen ruimte

geboden om binnen het gebied te bouwen en te ondernemen. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om woonfuncties te combineren met een beroep of bedrijf aan huis. Ook bevat het plan een aantal flexibiliteitsbepalingen waarmee kan worden ingespeeld op kleinschalige nieuwe initiatieven. De concrete voorbeelden die door inspreker worden genoemd, vallen enigszins buiten het bestek van het bestemmingsplan. Hiermee wordt bedoeld op feit dat het behoud en herstel van bijvoorbeeld kerkpaden meer inspanning vragen dan een regeling in het bestemmingsplan. In dit verband kan nog worden gewezen op de door de gemeente op te stellen nota Cultureel Erfgoed.

Opmerking 3.2

De gemeente laat kansen liggen op het gebied van parkeerbeleid. De toeneemende stroom bezoekers aan het museum vraag om betere verwijzing naar de plekken. Ook het uitsluiten van bepaalde gebieden voor parkeren valt te overwegen.

Reactie 3.2

In een bestemmingsplan kunnen geen verkeersbesluiten worden opgenomen. Ten aanzien van dit onderwerp kan echter het volgende worden opgemerkt:

- Er staat een grote hoeveelheid bordjes waarop de route naar het museum wordt aangegeven. Deze leidt bezoekers langs een aantal parkeerplaatsen.
- De Hoofdstraat is inderdaad erg smal, hier geldt echter geen parkeerverbod. Het is dus van belang de auto's hier netjes te parkeren. Begin 2009 is er overigens een voorstel geweest tot een parkeerverbodzone in de Oosterstraat van de Noorderstraat tot en met huisnummer 35 en op de Hoofdstraat tussen huisnummer 5 en de Noorderstraat. Deze parkeerverbodzone is naar aanleiding van klachten van bewoners en bedrijven weer ingetrokken.
- In de nota parkeren is de problematiek rondom parkeercapaciteit en vrachtwagens in de bebouwde kom aan de orde geweest. Momenteel wordt nagedacht over mogelijke oplossingen voor deze problemen.

Opmerking 3.3

Het verzoek is terughoudender om te gaan met vergunningverlening als het gaat om gevelveranderingen, dakopbouwen en bij de verbouw van woonhuizen. Op grond van welstand en de Monumentenwet zou deze houding gerechtvaardigd zijn.

Reactie 3.3

Aangezien het centrum van Warffum de status van beschermd dorpsgezicht heeft, is geen enkele bouw- of sloopactiviteit vergunningvrij mogelijk. Dit betekent derhalve dat in alle gevallen naar aspecten van cultuurhistorie en welstand wordt gekeken. Ook de welstandsnota besteedt hieraan bijzondere aandacht. In de vergunningprocedures bestaat uiteraard voor belanghebbenden de mogelijkheid om bezwaren te uiten als de uitkomst ondanks de geschetste waarborgen op tegenstand zou stuiten.

Opmerking 3.4

De bijzondere positie van het museum in de dorpskern als onderdeel van het waardevol cultuurhistorische gebied pleit voor vermelding van het museum als onderdeel van de dorpskern. Het museum draagt graag bij aan de instandhouding van de kwaliteiten van het dorp en het creëren van belangstelling en draagvlak voor cultuurgeschiedenis en ziet dan ook kansen voor een gezamenlijke beleidsvisie op de terreinen planologie en cultuurbehoud.

Reactie 3.4

De gemeente herkent en erkent de bijzondere positie van het museum en de waardevolle rol die het heeft voor het dorp en de wijde omgeving als het gaat om de cultuurhistorie en de bewustwording en educatie op dat terrein. Ook bestaat altijd de bereidheid na te denken over gezamenlijke initiatieven die hieraan een bijdrage of nadere invulling kunnen geven.

B i j l a g e n

Bijlage 1
Overlegreacties



provincie
groningen

bezoekadres: St. Jansstraat 4

postadres: Postbus 610
9700 AP
Groningen

algemeen telefoonnr: 050 316 49 11

faxnr.: 050 316 44 39

www.provinciegroningen.nl
info@provinciegroningen.nl

R U I M T E L I J K E P L A N N E N

Aan Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Eemsmond
t.a.v. mw. H.J. Uilenberg-Buist
Postbus 11
9980 AA UITHUIZEN

Ingek. EEMSMOND d.d.

28 JUL 2009

Nr.

Datum : 27 JULI 2009
Briefnummer : 2009-45611
Zaaknummer : 188021
Behandeld door : Braakensiek M.
Telefoonnummer : (050) 316 4419
Antwoord op : n.v.t.
Bijlage : diverse
Onderwerp : Reactie inzake voorontwerpbestemmingsplan "Warffum
centrum"

Geacht college,

Bij brief van 16 juni 2009, ontvangen op 17 juni 2009, heeft u overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aan de ambtelijke dienst van de provincie toegezonden. Doel van het overleg is om te voorkomen dat het plan het ruimtelijke beleid van de provincie doorkruist.

Het plan geeft mij uitsluitend aanleiding tot een opmerking op het punt van de wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van woningbouw.

Referentiekader

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten voor de periode 2009-2013 het Provinciaal Omgevingsplan en de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening is bekend gemaakt in het Provinciaal blad nr. 15 van 1 juli 2009 en zal op een nader door Gedeputeerde Staten vast te stellen tijdstip - naar verwachting eind 2009 - in werking treden.

In de (overgangs)periode tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening hanteren Gedeputeerde Staten als gedragslijn dat plannen en projecten worden getoetst op hun verenigbaarheid met provinciale ruimtelijke belangen zoals deze in de Omgevingsverordening zijn geborgd. Op deze wijze kunnen ontwikkelingen worden geremd die - naar de huidige inzichten - met deze belangen in strijd zijn.

Wijzigingsbevoegdheid woningbouw

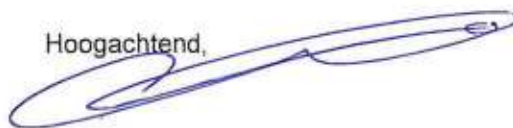
In het ontwerpplan is ervoor gekozen ten aanzien van verschillende bestemmingen de bevoegdheid op te nemen om de bij recht toegekende bestemming te wijzigen naar "Woongebied". Ten aanzien van de toepassing van die bevoegdheid geeft het plan geen objectieve begrenzing van het maximaal aantal te realiseren woningen. Ingevolge artikel 4.7 van de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009 (OPG) dient een na het in werking treden van deze verordening vast te stellen



bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe woningen, op expliciete wijze regels te stellen over het maximum aantal te bouwen nieuwe woningen. Deze verplichting geldt tevens indien een bestemmingsplan in nieuwe woningbouw voorziet in de vorm van bepalingen, bedoeld in artikel 3.6, lid 1, sub a, b en c, van de Wet ruimtelijke ordening.

Ik verzoek u om ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid voor de woongebieden expliciet een maximaal aantal te realiseren wooneenheden op te nemen.

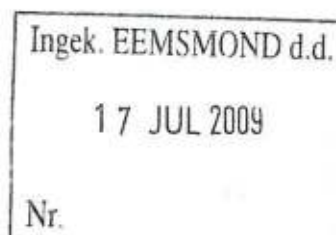
Hoogachtend,



P.A. de Plaa

Hoofd van de afdeling Ruimtelijke Plannen

Gemeente Eemsmond
T.a.v. mevrouw H.J. Uilenberg-Buist
Postbus 11
9980 AA UITHUIZEN



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



Uw brief van: 16 juni 2009
Uw kenmerk: 090.00.04.38.00

Groningen, 16 juli 2009
Ons kenmerk: 09-3237/1765
Behandeld door: W. Dolstra
Bijlage(n): -

Onderwerp: bestemmingsplan Warffum centrum

Geachte mevrouw Uilenberg,

Op 19 juni 2009 hebben wij via de post het bestemmingsplan Warffum van u ontvangen. Hierbij reageren wij op de door u toegezonden informatie met betrekking tot de waterparagraaf.

Het gaat hier om een actualisering van het bestaande bestemmingsplan. Wanneer er nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn worden wij graag op de hoogte gebracht.

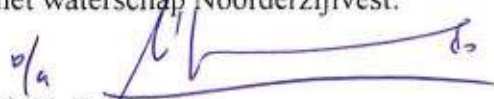
Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen geven wij u graag het volgende mee:

- Gebruik van uitlogende materialen is niet toegestaan.
- Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waar het verhard oppervlak met meer dan 750 m² toeneemt, dient 10% compensatie voor water worden gezocht;
- Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient zoveel mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld te worden van het reguliere rioolstelsel.

Wanneer er realisatie van nieuwe plannen plaatsvindt, willen wij daar graag bij betrokken worden.

Wij stemmen in met het toegezonden voorontwerp bestemmingsplan Warffum centrum. Mochten hier nog vragen over zijn dan kunt u contact opnemen met onze Planvormer, mevrouw W. Dolstra, telefoonnummer 050 – 304 8242.

Namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijvest:


H.W. Bergsma,
afdelingshoofd Onderzoek & Planvorming

Afdeling Risicobeheersing

Gemeente Eemsmond
Mevrouw H.J. Uilenberg-Buist
Postbus 11
9980 AA UITHUIZEN

Ingek. EEMSMOND d.d.

9 JUL 2009

Nr.

BEZOEKADRES

Sontweg 10

WEBSITE

brandweer.groningen.nl

POSTADRES

Postbus 584
9700 AN Groningen

Telefoon (050) 367 47 77

Fax (050) 367 46 66

Telefoon (050) 367 47 34

Bijlage(n)

Ons kenmerk HV 09.1958185

Datum 08-07-2009

Uw brief van 16-06-2009

Uw kenmerk 1158/090/DM

Onderwerp Advies bestemmingsplan Warffum centrum

Behandeld door C. Vaarkamp

E-mailadres coen.vaarkamp@hvd.groningen.nl

Geachte mevrouw Uilenberg,

Op 18 juni jl. heeft de heer C. Vaarkamp van mijn dienst, in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), het 'voorontwerp bestemmingsplan Warffum centrum' van u ontvangen. Daarbij heeft u gevraagd om een schriftelijke reactie door de regionale brandweer. Naar aanleiding van uw verzoek is het bestemmingsplan beoordeeld in het kader van externe veiligheid en dan specifiek het aspect groepsrisico.

Uit beoordeling van het bestemmingsplan blijkt, dat langs het plangebied een risicobron aanwezig is. Dit betreft het spoortracé Groningen - Roodeschool. Dit is een transportroute van gevaarlijke stoffen. Voor dit traject blijkt, uit het (in ontwerp zijnde) provinciaal basisnet Groningen, dat alleen sprake is van vervoer van zeer brandbare vloeistoffen. Het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) is 45 meter¹ en valt daarmee buiten het plangebied. Het bestemmingsplan voorziet verder niet in realisatie van nieuwe risicobronnen en/of (beperkt) kwetsbare objecten. Hierdoor is geen sprake van groepsrisico.

Ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen van het plangebied, is er afstemming geweest met Brandweer Rayon Noord (BRN). Uit de beoordeling van het plangebied blijkt, dat de bereikbaarheid voldoende is. Ten aanzien van de bluswatervoorzieningen zijn op de meeste locaties voldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig (ondergrondse brandkranen). Op een enkele locatie zit geen bluswatervoorzieningen en op een enkele plek is de onderlinge afstand tussen de brandkranen net iets meer dan 100 meter. Het 'Warffumermaar' is het hele jaar door te gebruiken als

¹ Handboek 'IPO 08 Adviestaak Veiligheidsregio / Regionale brandweer', januari 2009.

Advies bestemmingsplan Warffum centrum

secundaire bluswatervoorziening. De beoordeling geeft geen aanleiding tot nadere maatregelen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer C. Vaarkamp, zijn telefoonnummer is (050) 367 47 34.

Met vriendelijke groet,



R. Knoop
Ondercommandant Brandweer Regio Groningen

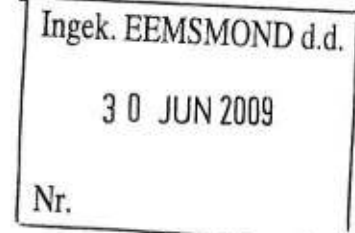
Nb. Deze brief is in afschrift naar de commandant van BRN verzonden.

Gemeente Eemsmond
Het College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. mevrouw H.J. Uilenberg-Buist
Postbus 11
9980 AA UITHUIZEN

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E communicatie@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

| | |
|--|----------------|
| Datum | Doorkiesnummer |
| 29 juni 2009 | 0570-696432 |
| Ons kenmerk | Uw kenmerk |
| TAJO 09.B.2945 | 1158/090/DM |
| Onderwerp | |
| Voorontwerpbestemmingsplan "Warffum centrum" | |



Geachte mevrouw Uilenberg-Buist,

Naar aanleiding van de brief van BügelHajema met kenmerk 1158/090/DM van 16 juni 2009, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemd voorontwerpplan is door ons getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984 zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze leidingen valt. Daarmee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoogachtend,

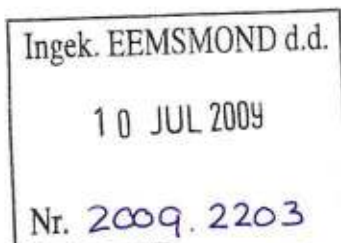
H. van Limbeek



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 30020 9700 RM Groningen

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eemsmond
Postbus 11
9980 AA UITHUIZEN



VROM-Inspectie
directie uitvoering
Regionale afdeling Noord
Cascadeplein 10
Postbus 30020
9700 RM Groningen
www.vrom.nl

Contactpersoon
drs H.M. Jongma
T 050 - 599 27 74
F 050 - 599 26 99
vin-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20090033945-HJO-N

Datum **9 JULI 2009**

Betreft Advies artikel 3.1.1 Bro: voorontwerpbestemmingsplan Warffum centrum

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan Warffum centrum, ontvangen op 18 juni 2009, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur-inspecteur van de VROM-Inspectie de reactie op voorontwerpplannen van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding om de volgende opmerkingen naar voren te brengen.

Archeologie en cultuurhistorie (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed)

Het grootste deel van het plangebied valt binnen de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht "Warffum", dat als zodanig door het rijk is aangewezen op 27 september 1991. Als gevolg daarvan zal beoordeeld moeten worden in hoeverre het bestemmingsplan "Warffum" als voldoende beschermend kan worden beschouwd conform artikel 36, eerste lid, van de Monumentenwet 1988. Dit betekent dat er een vertaalslag gemaakt dient te worden van de in de toelichting bij de aanwijzing beschreven karakteristieke ruimtelijk historische waarden van het wierdedorp Warffum naar de planregels en de plankaart van het bestemmingsplan.

Vastgesteld wordt dat de regeling in het voorliggende plan met betrekking tot het beschermde dorpsgezicht Warffum erg summier is: de bestemmingsomschrijving (artikel 18.1) en de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 18.2) geven geen concrete invulling aan de in de toelichting bij de aanwijzing genoemde waarden; er wordt slechts verwezen naar de als bijlage opgenomen toelichting bij de aanwijzing.

De gemeente wordt geadviseerd om in de genoemde artikelen concreet de karakteristieke waarden van het beschermde dorpsgezicht te benoemen. Verder is het aan te bevelen om aan artikel 1 (Begrippen) een definitie van "beschermde dorpsgezicht" op te nemen met een verwijzing naar het ministeriele besluit.

VROM-Inspectie
directie uitvoering

Kenmerk
20090033945-HJO-N

Tenslotte wil ik er op wijzen dat delen van de dorpskern van Warffum zijn aangewezen als rijksbeschermd archeologisch monument. Op de plankaart en in het overzicht archeologische dubbelbestemmingen op p. 28 van de plandoelichting is geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende regimes die gelden voor de delen die als rijksmonument zijn aangewezen en de andere archeologische terreinen; de archeologische rijksmonumenten zijn visueel (op de plankaart) en in de regels (artikel 15) ondergebracht bij de dubbelbestemming WR-A2 (terrein van zeer hoge waarde). Geadviseerd wordt om op de kaart op p. 28 van de plandoelichting te laten zien waar de begrenzing ligt van die delen die als archeologisch rijksmonument zijn aangewezen: omdat voor dit terrein niet de regels van toepassing zijn van artikel 15 (Waarde-Archeologie 2), maar die van de Monumentenwet 1988 en derhalve niet het college van B&W, maar de minister van OCW bevoegd gezag is.

Ik verzoek u het plan op deze punten aan te passen.

Voor nadere informatie hierover kunt u contact opnemen met mevrouw T. Veldhuis van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, telefoon 033-4217348.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Noord,



mr. ir. n.k. tilstra

Bijlage 2
Inspraakreacties

Ingek. EEMSMOND d.d.

23 SEP 2009

Nr. 2009. 2875

ontw.

Warffum 22-9-2009

Geachte college

Het betreft hier een kaart van Warffum, die ik graag gecorrigeerd wil zien.

Het gaat hier om Noorderstraat 10 (tussen de jeugdsoep & Sijlter en de Spar) Het moet niet bruin zijn maar geel van kleur omdat het geen maatschappelijke functie heeft maar een woonfunctie

De kaart is te vinden:

www.eemsmond.nl (pagina Nieuws > plannen en projecten > Plannen > kaart.

Ik hoop een reactie van U te ontvangen

Groot, Johan Munstra
Noorderstraat 10
9909 AA Warffum

Bestemmingsplan Warffum centrum

Voorontwerp 10 juni 2009

Projectnummer 090.00.04.38.00

(BügelHajema)

Opmerkingen vanuit bestuur Dorpsbelangen (bijeengekomen 28 sept. 2009):

Opmerkingen vanuit Historische Kring

Opmerkingen vanuit Openluchtmuseum Het Hoogeland

ALGEMEEN:

Het voorontwerp is slecht leesbaar. Er is geen lijn in het ontwerp te vinden. Dezelfde volgorde in behandeling van onderwerpen tussen deel I en deel II ontbreekt en is daarom slecht leesbaar. Het is warrig. Aangehaald Provinciaal en Gemeentebeleid is niet controleerbaar indien niet bijgevoegd. Een visie wordt gemist in de ontwikkeling in het dorp Warffum. Behoud van historische waarde komt niet duidelijk tot uiting. Het bevorderen van toerisme juist in de oude kern wordt onmogelijk gemaakt. De leefbaarheid kan niet worden bevorderd door andere (kleine) nering niet toe te staan. Begrijp ik goed dat de gemeente eigenlijk wil dat er niets gebeurt? Er wordt niet overal normaal begrijpbaar Nederlands gebruikt. Hoe kan een willekeurige lezer wijs worden uit het voorontwerp. Uitleg geven aan begrippen. Als gewenst is dat burgers bij het ontwerp bestemmingsplan betrokken worden dan zaken op andere wijze verwoorden. De ontwikkelingen in de kern worden niet omschreven. Er wordt niets bepaald aangaande de toezicht op naleving van het bestemmingsplan. Handhaving bij bijvoorbeeld verbouwingen (al dan niet officieel aangevraagd) ontbreekt. Een gebrek aan het laatste draagt zorg voor langzame vernieuwing van panden ten koste van historisch behoud. Constatering verslechtering kerkpaden, zonder aandacht te geven aan het creëren van beleid dienaangaande. Het voorontwerp dient een actualisering te zijn. Er worden geen veranderingen / aanpassingen opgemerkt. Er wordt veel ruimte en onnodig veel papier in het ontwerp gebruikt. Er ontstaat een lijvig voorontwerp zonder inhoud. Bevuilde en ongevuilde A4 vellen. Er is niet voorzien in parkeervoorzieningen, terwijl er meer verkeersbewegingen zijn. Dan bepalingen m.b.t. verkeer stellen. Er ontbreekt in het bestemmingsplan een uniformiteit aangaande o.a. bestrating en straatmeubilair. Vraag: Kan dit veranderd worden? ¹ De bestrating op termijn opnemen in bestemmingsplan. De bewegwijzering / straatnaamgeving is niet in stijl van de oude kern.

SPECIFIEK VANUIT RAPPORT:

Per vermelde bladzijde zijn opmerkingen geplaatst door diverse personen welke kritisch naar het voorontwerp bestemmingsplan Warffum centrum 10 juni 2009 projectnummer 090.00.04.38.00 hebben gekeken.

Overzichtskaart: Kaart is verouderd. Bebouwing De Laan-Zuid is niet ingetekend.

AANWIJZING BESCHERMD DORPSGEZICHT:

Blz. 11; er staat Torenstraat dit moet zijn **Torenweg**. Constatering verslechtering bij kerkpaden. Tijd om hier beleid voor te schrijven.

Blz. 12; nieuwbouw tegenover toren sluit niet aan. In toekomst voorkomen en aangeven op welke wijze hersteld en gebouwd moet worden + toezicht daarop. Er

¹ Opmerking worden begeleid met foto's ter visualisering.

staat museum Het Hogeland, dit moet zijn **Openluchtmuseum Het Hoogeland**. Constatie ontstaat gat met parkeerplaats. Denk aan verdichtingbouw in oude stijl zoals het was. Het voornemen voor een huisartsenpraktijk, is in afrondende fase dus actualiseren. Reduceren bedrijven en winkels. Maak het mogelijk vervallen panden te bezetten door nering.

Tegenover de toren zijn twee (2) t.p.v. de vermelde 3 rijtjeswoningen gerealiseerd. Sluit niet aan. Was oorspronkelijk ook niet het geval. Afbraak van een woning moet zijn schuur. Stond een woning iets achteruit en de schuur was pakhuis en gortpellerij.

PROVINCIE:

Blz. 13; de genoemde leefbaarheid, toerisme en recreatie krijgen te weinig aandacht. In het POP aangehaald door gemeente erkend maar verder blijft ontwikkeling op bovengenoemde onderwerpen uit.

Instandhouding landschap geen doel op zich ???

Blz. 14; onder werken wordt beeldkwaliteit aangehaald. Maak nu eens werk van het NIET plaatsen van grote opslagruimte en schuren welke het beeld verstoren. POP heeft aandacht voor kleine bedrijven in waardevolle vrijkomende panden. Waar blijft gemeente? Toerisme / recreatie investeren in vaarroutes. Wanneer herstel historische brug Havenstraat? (Waterschap). Bij streekeigen karakter wordt vermeld inpassing in landschap. Dit lukt in het geheel niet in De Laan-Zuid. Waarom niet?

Blz. 15; er worden hoge eisen gesteld valt te lezen, authentieke bebouwingskenmerken, maar wie voert dit door? Streven naar diverse waarden w.o. molens. Terugbrengen een van de drie voormalige molens in Warffum mogelijk? Bouwen voor eigen behoefte kan in herstellende, oude, leegstaande panden voor geringe kosten voor jonge starters. Maak hier een school- leerproject van. Voortmaken met bouw ter voorkoming van leegloop en bevordering leefbaarheid.

GEMEENTE:

Blz. 16; eisen aan beeldkwaliteit. Gaat dit wel goed? Toezicht op verbouw (zonder vergunning) en handhaving? Denk aan Noorderstraat 11 café (verwijderen entree*) En nog vele andere voorbeelden*: Nieuwe gevel voor oude en enorme dakkapellen op oude panden. Uitbreiding in identiteitsvisie. En op lange termijn? Zuidzijde de IJsbaan wordt niet aangehaald.

3.2.2. toch graag een parkeerstrook aan de Z.O.zijde van de Oosterstraat..

Blz. 17; welstandsnota. Is dit/wordt dit toegepast in Laan-Zuid & diverse verbouwingen? Verwijderen schoorstenen etc. (zie hierboven bij * vermeld) TIP: Misschien een idee eens een wandeling met verantwoordelijke wethouder door Warffum maken.

MILIEU EN ONDERZOEK:

Blz. 19; volledig onleesbaar. Wordt hier verdichtingbouw bedoeld?

WEGVERKEERSLAWAAI:

Blz. 20; woonerf. Oude (nog gebruikte?) inrichting. Is achterhaald. Staat vermeld Wartheem, moet zijn Warfheem. Onder dit kopje is onduidelijk of onderzoek nodig is. Dan wel ontbreekt een antwoord.

BEDRIJVEN:

Blz. 20; tabel is niet recent en onvolledig.

Dijkstra moet zijn Dijkema. Bouwbedrijf Cemin is er niet meer (opgeheven).

Tabel 1. Is dit alles? + Jeugdsoos 't Hoeske.

EXTERNE VEILIGHEID:

Blz. 21; Risicokaart bijgewerkt? Onder 4.4.1. niet voorkomende inrichtingen Provincie risicokaart. Is dit wel juist? Smederij (gasflessen) Schildersbedrijf.

VERVOER GEVAARLIJKE STOFFEN:

Blz. 22; Toetsing frequentie en welke stoffen Warffum passeren + onderhoud Pro-rail. Uitleg gewenst in dit deel van voorontwerp. Is voor de leek niet lees- en niet begrijpbaar.

LUCHTKWALITEIT:

Blz. 23; let op angsten en bezwaarden tegen komst RWE kolencentrale en normen.

Blz. 24; 1% verbetering luchtkwaliteit. Is aanname gerechtvaardigd?

DUURZAAM BOUWEN - WATERPARAGRAAF:

Blz. 24; is bij herstel, verbouw e.d. toepassing van deze zaken mogelijk?

Blz. 25; stimuleren en subsidiëren opnieuw gebruik van bestaande (oude) waterput.

ARCHEOLOGIE:

Blz. 25; valt het slaan van erf afscheidingen (palen e.d.) hieronder?

Blz. 26; terreinen voor te dragen voor bescherming o.g.v. Monumentenwet. Kunnen de kerkpaden (Noorder- Zuider- en Oosterkerkpad + inmiddels niet zichtbare paden) hier onder gebracht worden, waaraan voorwaarden worden gekoppeld? De AMK voorziet hier mogelijk al in.

Blz. 27; als bijlage voegen van genoemde verwachtings- en beleidsadvieskaart.

BODEMKWALITEIT:

Blz. 28; ga bodemsanering niet uit de weg. Pleintje PIT blijft aandachtspunt in combi met gebruiksruimte e.o. (her)bouw.

Blz. 29; in HBB welke kan worden geraadpleegd. Voeg deze hierbij. Op grond waarvan zijn deze locaties verdacht EN weten bewoners hiervan. Waarde bij verkoop perceel en verplichtingen hieraan verbonden.

Blz. 30; lijst in uiteraard niet compleet. Dit is te vaag. Benoem alles of verwijst naar recente onderzoeksgegevens.

ECOLOGIE:

Blz. 30; niet nodig achten van ecologisch onderzoek? Er zijn diverse uilen gesignaleerd.

DE PLANOPZET:

Blz. 31; 1^e alinea. Let daarbij op gebruikte bouwmaterialen. Keuze en kleurstelling. Maar ook de hoogte. 2^e alinea. Laat gevel (gestut) staan en verbouw inpandig tot geriefelijke woonruimte. Wees selectief met gebruiker/koper en stel voorwaarden v.w.b. het onderhoud van de percelen, opslag, bijgebouwen etc.

Blz. 32; handhaving dakhelling en dakvorm. Hoe is verklaarbaar dat er grote dakkapellen verschijnen en dat er schoorstenen verwijderd worden? En bestemmingsplan maken heeft zonder toezicht en handhaving geen enkele zin. Wijzigingsbevoegdheid. Voorbeeld Oosterstraat 42? (winkel al eerder verbouwd). Behoud ruimtelijke structuur. Zijsterpad (vele opstallen doen afbreuk / telkenmale uitbreiding van gebouwen cq. bebouwing-bijgebouwen).

Hotel moet zijn café-restaurant Spoorzicht.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID:

Blz. 35; conserverend van aard. Gevel(s) a/d kerkpaden: beleid- onderhoudsplicht, aanschrijving eigena(a)r(en), aankoop percelen, subsidie(s), toezicht, herstel bestrating en normaal periodiek onderhoud frequenter. = begrippen art.1 onder hh blz.10 Regels hdst.1=

INSPRAAK EN OVERLEG:

Blz. 37; in kennis stellen Dorpsbelangen / Handelskring / Museum en bekendmaking behandeldata.

REGELS:

BEGRIPPEN:

Blz. 7; zijn begrippen herschreven of overgenomen? Onder e. kan dit een toeristische functie hebben? Onder g. in bijlage op te nemen welke percelen dit betreft. Inzichtelijk maken.

Blz. 9; onder x. vallen schuttingen hieronder?

Blz. 11; onder kk. Oosterstraat 46 (opslag in container) bij Van Kleef. Onder mm. Torenweg 23, is uitbouw hier, gezien de grootte ondergeschikt? Onder oo. Hoe is dat met Oostervalge 3 (verhuurde eenheden)?

Blz. 12; toelichten met een (visueel) tekening.

Blz. 15; TIP plaats verwijzingen naar de begrippen (*gebouw* bb., *bouwwerk* x. etc.)

BESTEMMINGSREGELS:

Artikelen 3 t/m 19. In zijn algemeen geldt dat er nauw overleg, voorafgaande aan (ver)bouw dienen plaats te vinden. Daarbij dienen, voorafgaande, alle percelen (fotografisch) vastgelegd en omschreven te worden. Bij ontheffingen dienen ter zake deskundigen geraadpleegd te worden en vooraf de situatie te schouwen.

Blz. 53; onder 18.4 Zie de kerkpaden. Met name het Noorderkerkpad.

ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS:

Dienen geminimaliseerd te zijn. Er ontstaan mettertijd andere inzichten bij verandering van, dan, verantwoordelijke personen. Uitgangspositie is, te behouden wat er is. Weinig ruimte creëren voor NIET binnen het beeld passende zaken.

OVERGANGSRECHT:

Verwonderlijk, daar gesteld kan worden dat tot inwerking treden van (ver)nieuw(d) bestemmingplan het huidige in stand blijft.

STAAT VAN BEDRIJVEN:

Onduidelijk is waarom deze opsomming in de bijlage is opgenomen. Voeg toelichting bij.

TEKSTSTYLEN

Tegenover de toren = opmerking J. Toonstra

Stond een = opmerking J.P.J. Knol

GEHOORDE EN GELEZEN OPMERKINGEN:

RUUD: 08 juli 2009 14:33

Door mij is reeds aangehaald het ontbreken van een **toezicht- en handhavingdeel** in het voorontwerp

WILLEM: 10 juli 2009 08:54

Zoals ik er nu naar kijk wordt alles redelijk dichtgetimmerd en is er geen ruimte voor bijvoorbeeld kleine nering aan huis, wat attractief voor toerisme kan zijn.

JANNET: 20 juli 2009 20:59

Heb het bestemmingsplan gelezen en doorgegeven aan Marike

STIJN: 15 september 2009 16:25

ik heb het bestemmingsplan met belangstelling en enige verbazing gelezen.

Begrijp ik goed dat de gemeente eigenlijk wil dat er niets gebeurt? Dat is toch wel toe te juichen. Ik heb daar dan verder ook niets op aan te merken.

Ik stuur het plan morgen door naar Jan Toonstra.

TOONSTRA: 28 september 2009 pers. gesproken aan huisadres

Nog niet geheel doorgenomen. Plaats opmerkingen en stuur door naar J.P.J. Knol.

VERVOLG ACTIES:

Vragen aan Mw. Uilenberg-Buist:

1. Hoe gaat deze procedure in de agenda eruit zien?
2. Wordt standpunt bepaald a.d.h. van behandeling.
3. Verifiëren of ook alle fracties exemplaar ontvangen hebben.

Politiek om uitleg vragen en presenteren op welke wijze zij denken over het bestemmingsplan. Contact zoeken met de fracties en peilen of deze standpunt in willen nemen en wat zij van bestemmingsplan vinden. E-mail en schrijven opgesteld en verzonden 04 okt. 2009 naar bestuursleden.

Met ingang van 09 oktober 2009 aanleveren van foto's. Waarin verschillen in aankleding oude kern, lichtmasten, bestrating, bewegwijzering, aanpassingen percelen te zien zijn.

Met Mw. Uilenberg-Buist (do. 01 okt. 2009 10:41 telefonisch) afgesproken dat reactie vanuit Dorpsbelangen in de week van 05 – 09 oktober 2009 per E-mail naar haar en per brief naar het college gezonden zal worden. E-mail adres: h.j.uilenberg@eemsmond.nl



Secretariaat:
Prof. Dr. M.W.
9989 CB
0595 -

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Eemsmond
Hoofdstraat-West 1
Postbus 11
9980 AA UITHUIZEN

Warffum, 27 oktober 2009.

Geacht college,

De Vereniging voor Dorpsbelangen Warffum heeft met kritische ogen gekeken naar het voorontwerp bestemmingsplan Warffum centrum. Opgesteld door het bureau BügelHajema, d.d. 10 juni 2009 onder projectnummer 090.00.04.38.00

Het is goed een bestemmingsplan zo nu en dan tegen het licht te houden. Er rust binnen gemeenten dan ook een min of meer verplichting, periodiek zaken te herzien. Een vernieuwd plan bewijst echter pas echt zijn nut, indien er met een dergelijk plan ook op adequate wijze gewerkt wordt. De werkelijkheid is, uit het verleden gebleken, echter anders. Hierdoor ontstaat de tendens te denken dat een plan geschreven wordt om het schrijven van een plan. Het indekken en dichttimmeren van zaken, zo het er echt toe doet, is dan het enige nut.

Het verzoek, een belangrijk onderwerp nauwkeurig te bestuderen, komt op een wat ongelukkig moment, namelijk gedurende een zomer(vakantie)periode. Er wordt misschien ook vanuit gegaan dat een Vereniging voor Dorpsbelangen de mening van de bewoners van een bepaald gebied vertegenwoordigt. Dat zou mooi zijn, maar de waarheid is anders. Dorpsbelangen zal vaak actief op pad moeten om zijn informatie te verkrijgen, of om de mening van de bewoners te kunnen verwoorden.

Het ontwerp gezien hebbende, bestaat de indruk dat er in het voorontwerp veel gebruik gemaakt wordt van standaardpassages. Van een gehele herziening is niet echt sprake. Daarbij ontstaat de idee dat het bureau niet goed op de hoogte is van het gebied waarvoor dit voorontwerp geschreven is, dan wel zich niet goed heeft ingeleefd en of ingelezen.

Tekenend zijn de onjuistheden en onnauwkeurigheden. Bijvoorbeeld onjuiste straatnamen maar ook inmiddels achterhaalde tabellen.

Wat onder andere opvalt is dat er niets wordt bepaald aangaande het toezicht op naleving van het bestemmingsplan. Bij een kritische blik gedurende een wandeling door de oude kern zal al snel, voor een ieder, duidelijk zijn dat er verregaande "vernieling" aan percelen plaats vindt. Handhaving, bijvoorbeeld bij verbouwingen (al dan niet officieel aangevraagd) ontbreekt. Een gebrek aan dat laatste draagt zorg voor langzame vernieuwing van panden ten koste van het historisch behoud.

Een verslechtering van enige panden, gelegen aan de kerkpaden wordt geconstateerd. In het voorontwerp wordt geen aandacht gegeven aan het creëren van beleid om daar iets aan te doen. Te denken valt daarbij aan het aanschrijven van eigenaren dan wel de aankoop van percelen door de gemeente en of anderen. Woningherstel in de vorm van een leerwerkproject met als uiteindelijk doel de toekomstige verkoop of verhuur aan bijvoorbeeld starters op de woningmarkt behoort tot de vele mogelijkheden.

Er ontbreekt in het bestemmingsplan een uniformiteit aangaande o.a. bestrating en straatmeubilair. Een duidelijke sfeer welke deze teweegbrengt komt een oude kern zeker ten goede en straalt tijdloze rust uit. Het kan een enorme uitdaging voor de gemeente zijn van Warffum een aantrekkelijke toeristische trekpleister te maken. "Schoonheid door eenvoud". Voorbeelden te over in Engeland en in Duitsland w.o. Bad Bentheim.

Daarbij dient het voorontwerp een werkelijke actualisering te zijn. Er worden nu geen wezenlijke veranderingen dan wel aanpassingen opgemerkt.

Tenslotte vraagt de Vereniging voor Dorpsbelangen Warffum, het college goede notie te nemen van dit schrijven, hier aandachtig naar te kijken en ook te overwegen op welke (ver)nieuw(d)e wijze hier in de nabije toekomst mee omgegaan kan worden.

Bijgevoegd is een opsomming van gehoorde opmerkingen. Deze zijn na bestudering van het voorontwerp samengevoegd in een nader gespecificeerd deel, verwijzend naar de betreffende pagina's. Tevens zullen gemaakte digitale foto's, ter illustratie van verscheidenheid in uniformiteit bestrating en straatmeubilair worden nagezonden.

Onder dankzegging voor uw aandacht en met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de Vereniging voor Dorpsbelangen Warffum,

R.F. van Dregt
bestuurslid

Bestemmingsplan Warffum centrum
Voorontwerp, 10 juni 2009
Projectnummer 090.00.04.38.00 (BügelHajema)

SPECIFIEK VANUIT HET VOORONTWERP:

Per vermelde bladzijde zijn opmerkingen geplaatst door diverse personen welke kritisch naar het voorontwerp bestemmingsplan Warffum centrum, 10 juni 2009, projectnummer 090.00.04.38.00 hebben gekeken.

OVERZICHTKAART:

Overzichtskaart: Kaart is verouderd. Bebouwing De Laan-Zuid is niet ingetekend.

AANWIJZING BESCHERMD DORPSGEZICHT:

Blz. 11; er staat Torenstraat dit moet zijn **Torenweg**. Constatering verslechtering bij kerkpaden. Tijd om hier beleid voor te schrijven.

Blz. 12; nieuwbouw tegenover toren sluit niet aan. In toekomst voorkomen en aangeven op welke wijze hersteld en gebouwd moet worden + toezicht daarop. Er staat museum Het Hogeland, dit moet zijn **Openluchtmuseum Het Hoogeland**. Constatering ontstaan gat met parkeerplaats. Denk aan verdichtingbouw in oude stijl zoals het was. Het voornemen voor een huisartsenpraktijk, is in afrondende fase dus actualiseren. Reduceren bedrijven en winkels. Maak het mogelijk vervallen panden te bezetten door nering.

Tegenover de toren zijn twee (2) i.p.v. de vermelde 3 rijtjeswoningen gerealiseerd. Sluit niet aan. Was oorspronkelijk ook niet het geval. Afbraak van een woning moet zijn schuur. Stond een woning iets achteruit en de schuur was pakhuis en gortpellerij.

PROVINCIE:

Blz. 13; de genoemde leefbaarheid, toerisme en recreatie krijgen te weinig aandacht. In het POP aangehaald door gemeente erkend maar verder blijft ontwikkeling op bovengenoemde onderwerpen uit.

Instandhouding landschap geen doel op zich ???

Blz. 14; onder werken wordt beeldkwaliteit aangehaald. Maak nu eens werk van het NIET plaatsen van grote opslagruimte en schuren welke het beeld verstoren. POP heeft aandacht voor kleine bedrijven in waardevolle vrijkomende panden. Waar blijft gemeente? Toerisme / recreatie investeren in vaarroutes. Wanneer herstel historische brug Havenstraat? (Waterschap). Bij streekeigen karakter wordt vermeld inpassing in landschap. Dit lukt in het geheel niet in De Laan-Zuid. Waarom niet? Blz. 15; er worden hoge eisen gesteld valt te lezen, authentieke bebouwingskenmerken, maar wie bewaakt dit? Streven naar diverse waarden w.o. molens. Terugbrengen een van de drie voormalige molens in Warffum mogelijk? Bouwen voor eigen behoefte kan in herstellende, oude, leegstaande panden voor geringe kosten voor jonge starters. Maak hier een school- leerproject van. Voortmaken met bouw ter voorkoming van leegloop en bevordering leefbaarheid.

GEMEENTE:

Blz. 16; eisen aan beeldkwaliteit. Gaat dit wel goed? Toezicht op verbouw (zonder vergunning) en handhaving? Denk aan Noorderstraat 11 café (verwijderen entree*) En nog vele andere voorbeelden*: Nieuwe gevel voor oude en enorme dakkapellen op oude panden. Uitbreiding in identiteitsvisie. En op lange termijn? Zuidzijde de IJsbaan wordt niet aangehaald.

3.2.2. toch graag een parkeerstrook aan de Z.O.zijde van de Oosterstraat..

Blz. 17; welstandsnota. Is dit/wordt dit toegepast in Laan-Zuid & diverse verbouwingen? Verwijderen schoorstenen etc. (zie hierboven bij * vermeld) TIP: Misschien een idee eens een wandeling met verantwoordelijke wethouder door Warffum maken.

MILIEU EN ONDERZOEK:

Blz. 19; volledig onleesbaar. Wordt hier verdichtingbouw bedoeld?

WEGVERKEERSLAWAAL:

Blz. 20; woonerf. Oude (nog gebruikte?) inrichting. Is achterhaald. Staat vermeld Wartheem, moet zijn Warfheem. Onder dit kopje is onduidelijk of onderzoek nodig is. Dan wel ontbreekt een antwoord.

BEDRIJVEN:

Blz. 20; tabel is niet recent en onvolledig.

Dijkstra moet zijn Dijkema. Bouwbedrijf Cemin is er niet meer (opgeheven).

Tabel 1. Is dit alles? + Jeugdsoos 't Hoeske.

EXTERNE VEILIGHEID:

Blz. 21; Risicokaart bijgewerkt? Onder 4.4.1. niet voorkomende inrichtingen Provincie risicokaart. Is dit wel juist? Smederij (gasflessen) Schildersbedrijf.

VERVOER GEVAARLIJKE STOFFEN:

Blz. 22; Toetsing frequentie en welke stoffen Warffum passeren + onderhoud Pro-rail. Uitleg gewenst in dit deel van voorontwerp. Is voor de leek niet lees- en niet begrijpbaar.

LUCHTKWALITEIT:

Blz. 23; let op angsten en bezwaarden tegen komst RWE kolencentrale en normen.

Blz. 24; 1% verbetering luchtkwaliteit. Is aanname gerechtvaardigd?

DUURZAAM BOUWEN - WATERPARAGRAAF:

Blz. 24; is bij herstel, verbouw e.d. toepassing van deze zaken mogelijk?

Blz. 25; stimuleren en subsidiëren opnieuw gebruik van bestaande (oude) waterput.

ARCHEOLOGIE:

Blz. 25; valt het slaan van erf afscheidingen (palen e.d.) hieronder?

Blz. 26; terreinen voor te dragen voor bescherming o.g.v. Monumentenwet. Kunnen de kerkpaden (Noorder- Zuider- en Oosterkerkpad + inmiddels niet zichtbare paden) hier onder gebracht worden, waaraan voorwaarden worden gekoppeld? De AMK voorziet hier mogelijk al in.

Blz. 27; als bijlage voegen van genoemde verwachtings- en beleidsadvieskaart.

BODEMKWALITEIT:

Blz. 28; ga bodemsanering niet uit de weg. Pleintje PIT blijft aandachtspunt in combi met gebruiksruimte e.o. (her)bouw.

Blz. 29; in HBB welke kan worden geraadpleegd. Voeg deze hierbij. Op grond waarvan zijn deze locaties verdacht EN weten bewoners hiervan. Waarde bij verkoop perceel en verplichtingen hieraan verbonden.

Blz. 30; lijst in uiteraard niet compleet. Dit is te vaag. Benoem alles of verwijst naar recente onderzoekgegevens.

ECOLOGIE:

Blz. 30; niet nodig achten van ecologisch onderzoek? Er zijn diverse uilen gesignaleerd.

DE PLANOPZET:

Blz. 31; 1^e alinea. Let daarbij op gebruikte bouwmaterialen. Keuze en kleurstelling. Maar ook de hoogte. 2^e alinea. Laat gevel (gestut) staan en verbouw inpandig tot geriefelijke woonruimte. Wees selectief met gebruiker/koper en stel voorwaarden v.w.b. het onderhoud van de percelen, opslag, bijgebouwen etc.

Blz. 32; handhaving dakhelling en dakvorm. Hoe is verklaarbaar dat er grote dakkapellen verschijnen en dat er schoorstenen verwijderd worden? En bestemmingsplan maken heeft zonder toezicht en handhaving geen enkele zin.

Wijzigingsbevoegdheid. Voorbeeld Oosterstraat 42? (winkel al eerder verbouwd).

Behoud ruimtelijke structuur. Zijlsterpad (vele opstallen doen afbreuk / telkenmale uitbreiding van gebouwen cq. bebouwing-bijgebouwen).

Hotel moet zijn café-restaurant Spoorzicht.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID:

Blz. 35; conserverend van aard. Gevel(s) a/d kerkpaden: beleid- onderhoudsplicht, aanschrijving eigena(ar)(en), aankoop percelen, subsidie(s), toezicht, herstel bestrating en normaal periodiek onderhoud frequenter. = begrippen art.1 onder hh blz.10 Regels hdst.1=

INSPRAAK EN OVERLEG:

Blz. 37; in kennis stellen Dorpsbelangen / Handelskring / Museum en bekendmaking behandeldata.

REGELS:

BEGRIPPEN:

Blz. 7; zijn begrippen herschreven of overgenomen? Onder e. kan dit een toeristische functie hebben? Onder g. in bijlage op te nemen welke percelen dit betreft. Inzichtelijk maken.

Blz. 9; onder x. vallen schuttingen hieronder?

Blz. 11; onder kk. Oosterstraat 46 (opslag in container) bij Van Kleef. Onder mm. Torenweg 23, is uitbouw hier, gezien de grootte ondergeschikt? Onder oo. Hoe is dat met Oostervalge 3 (verhuurde eenheden)?

Blz. 12; toelichten met een (visueel) tekening.

Blz. 15; TIP plaats verwijzingen naar de begrippen (*gebouw bb.*, *bouwwerk x.* etc.)

BESTEMMINGSREGELS:

Artikelen 3 t/m 19; In zijn algemeen geldt dat er nauw overleg, voorafgaande aan (ver)bouw dienen plaats te vinden. Daarbij dienen, voorafgaande, alle percelen (fotografisch) vastgelegd en omschreven te worden. Bij ontheffingen dienen ter zake deskundigen geraadpleegd te worden en vooraf de situatie te schouwen.

Blz. 53; onder 18.4 Zie de kerkpaden. Met name het Noorderkerkpad.

ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS:

Dienen geminimaliseerd te zijn. Er ontstaan mettertijd andere inzichten bij verandering van, dan, verantwoordelijke personen. Uitgangspositie is, te behouden wat er is. Weinig ruimte creëren voor NIET binnen het beeld passende zaken.

OVERGANGSRECHT:

Verwonderlijk, daar gesteld kan worden dat tot inwerking treden van (ver)nieuw(d) bestemmingplan het huidige in stand blijft.

STAAT VAN BEDRIJVEN:

Onduidelijk is waarom deze opsomming in de bijlage is opgenomen. Voeg toelichting bij.

Vereniging voor Dorpsbelangen Warffum, vrijdag, 25 september 2009

Opsteller:
R.F. van Dregt

Bijlage behorende bij schrijven college B & W Eemsmond,
27 oktober 2009.

Bestemmingsplan Warffum centrum
Voorontwerp, 10 juni 2009
Projectnummer 090.00.04.38.00 (BügelHajema)

OPNAMEN GEMAAKT TER VERDUIDELIJKING TEKST:

Per opname zijn bijzonderheden vermeld aangaande de inrichting van Warffum in het kader van het voorontwerp Bestemmingsplan Warffum centrum

Al wandelend door Warffum wordt men in eerste instantie geraakt door de uitstraling van dit mooie dorp op het Hoogeland. Als er vervolgens wat nauwkeuriger gekeken wordt naar de volledige inrichting van straten en wegen zullen al snel enige zaken opvallen. Deze zaken zijn door de Vereniging voor Dorpsbelangen Warffum op foto vastgelegd met als doel de reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Warffum centrum kracht bij te zetten.

In het gebied oude kern, worden op diverse locaties en op geringe afstand van elkaar verschillende lantaarnpalen waargenomen. Een hoge lichtmast, een vernieuwde lantaarnpaal met kunststof kap en nieuwe "ouderwets uitzijende" lantaarnpaal. Dan is op een enkele plaats ook nog een oude, mogelijk gietijzeren lantaarnpaal waar te nemen.

Hetzelfde doet zich voor met de bestratingmaterialen. Zo komt het voor dat op een klein oppervlak diverse bestratingmaterialen en soorten straatstenen en -klinkers in het wegdek zijn aangebracht. Daar dwars doorheen loopt ook een strook van een rijbaan voorzien van bitumen.

Het geheel geeft een onrustig beeld hetgeen voor een beschermd dorpsgezicht als niet fraai kan worden bestempeld. Warffum verdient meer wat betreft het aanzien. Door goede keuzen te maken in aankleding van de oude kern, zal een visuele rust ontstaan welke een sfeer creëert van het leven binnen een plattelandsgemeente waar de Gemeente Eemsmond trots op kan zijn.

Op het moment van schrijven is niet duidelijk waar het beschermd dorpsgezicht begint dan wel eindigt. Een en ander wordt nog versterkt door het geweld wat enkele percelen wordt aangedaan. De veelheid aan erf afscheidingen al dan niet rechtmatig geplaatst en of onjuist gepositioneerd. De kleurstellingen aan gevels niet passend binnen het beeld van het dorpsgezicht, tot volledige verwijdering van gevels door hiervoor andere muren met moderne bouwstenen te plaatsen.

Daarnaast valt ook nog eens te bezien of er eenheid gebracht kan worden in de huisnummering. Het is hier niet alleen de veiligheid en zichtbaarheid van de percelen alwaar hulpdiensten te plaatse gevraagd worden. In het verleden zal hier vast bij stilgestaan zijn.

Er is bewust voor gekozen deze percelen niet in beeld te brengen, doch dit wel te memoreren en de vraag neer te leggen op welke wijze de Gemeente Eemsmond dergelijke praktijken gecontroleerd gaat beheersen. Dit kan, onzes inziens, door nieuwe eigenaren bewust te maken van de voorwaarden gesteld aan het wonen binnen het beschermde dorpsgezicht en vooral een goede keuze te maken voor wat betreft de voor het gezin gewenste woonruimte en -niveau.

Indien het bedoelde gebied vervolmaakt kan worden, met daarbij voldoende leefbaarheid in een (visueel) aantrekkelijk woonomgeving, zal er met graagte verbleven worden in het mooie Warffum.

Bestuursleden: C.B. Van der Zwaag en R.F. van Dregt.



Opname nr. 1.

Havenstraat - Stationsweg.

Diverse bestratingmaterialen en verschillende lantaarnpalen op
betrekkelijk korte afstand van elkaar geplaatst.

Zie opname nr. 2.



Opname nr. 2. Stationsweg - Hoofdstraat en Oosterstraat.

Diverse bestratingmaterialen en verschillende lantaarnpalen op betrekkelijk korte afstand van elkaar geplaatst.



Opname nr. 3.

Oosterkerkpad.

Diverse materialen en betonnen paaltjes, niet passend in het tijdsbeeld van de oude kern. Bestrating wijkt af van andere paden.

Zie opname nr. 7 en 9.



Opname nr. 4.

Hoofdstraat.

Een bijzonder onrustig straatbeeld, opgeroepen door de verscheidenheid in materiaalkeuze.



Opname nr. 5.

Schoolstraat -Hoofdstraat.

Beeldbepalende panden waarvoor betonnen palen in een andere hoogte dan op andere locaties zijn geplaatst. Ook hier geen eenheid in bestrating op de trottoirs. Tevens straatnaamgeving niet passend binnen het tijdsbeeld.



Opname nr. 6.

Schoolstraat – Oosterstraat.

Een fraai voorbeeld van een naar oorsprong gerestaureerd perceel waarvoor een functionele rijbaan is gelegen voorzien van een bitumen. Hier wordt absoluut geen rekening gehouden met het aanzien. Daarbij ook een verkeerde keuze voor het plaatsen van een schakelkast.

Zie ook opname nr. 3.



Opname nr. 7.

Zijlsterpad.

Geen gelijkheid in uitvoering van de diverse paden.

Zie opname nr. 3 en 9.



Opname nr. 8

Oosterstraat.



Opname nr. 9.

Touwslagersgang.

Geen gelijkheid in uitvoering van de diverse paden.

Zie opname nr. 3 en 7.



Opname nr. 10.

Oosterstraat.

Geen lijn in gevel lijnen. Diversiteit aan betonnen paaltjes waarbij doorgang bemoeilijkt wordt voor met name de slecht ter been zijnde passanten. Een veelheid aan erfafscheidingen welke debet zijn aan een rommelig beeld.



Opname nr. 11.

Oosterstraat nabij Noorderstraat.

Op kruisingsvlak van wegen, zonder dat er sprake is van een verandering van beschermd dorpsgezicht, treffen wij hier drie verschillende lantaarnpalen aan.

Zie ook opname nr. 12 en 13.



Opname nr. 12.

Noorderstraat nabij Oosterstraat.

Op kruisingsvlak van wegen, zonder dat er sprake is van een verandering van beschermd dorpsgezicht, treffen wij hier drie verschillende lantaarnpalen aan.

Zie ook opname nr. 11 en 13.



Opname nr. 13. Oosterstraat kruisingsvlak Noorderstraat.



Opname nr. 14.

Noorderkerkpad.

Mooie lantaarnpaal als voorbeeld op welke wijze een tijdsbeeld beter gestalte krijgt.

College van Burgemeester en Wethouders van Eemsmond
Postbus 11
9980 AA Uithuizen



Warffum, 2 oktober 2009

kenmerk: SG09082

Openluchtmuseum
Het Hoogeland

betreft: voorontwerp bestemmingsplan Warffum Centrum
cc.: Vereniging Dorpsbelangen Warffum

Geacht College,

Schoolstraat 4
9989 AG Warffum
(0595) 42 22 33
(0595) 42 49 51
admin@hethoogeland.com
www.hethoogeland.com
Telefoon 37.74.03.536

Met belangstelling heeft het bestuur van Openluchtmuseum Het Hoogeland kennis genomen van het voorontwerp voor het bestemmingsplan Warffum Centrum. Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om onze reactie op dit plan te uiten.

In de eerste plaats verheugt het ons dat het plan het handhaven van de bestaande situatie voorop stelt en dat geen ingrijpende wijzigingen in de dorpskern worden voorgesteld. Tegelijkertijd betekent dit dat wij de eigen visie van de gemeente Eemsmond op de bestemming van het centrum onvoldoende geprononceerd vinden. Het beleid van rijk en provincie wordt gevolgd zonder dat daar een uitgesproken gemeentelijke invulling aan wordt toegevoegd. Met name op het terrein van het behoud en de verbetering van de kerkpaden, laat de gemeente mogelijkheden liggen. Hier zien wij bij uitstek een rol voor de gemeente weggelegd om de fysieke kwaliteit te verbeteren en de toeristische en mogelijk economische betekenis van de kerkpaden te benutten.

Een tweede terrein waarop de gemeente kansen laat liggen is dat van het parkeerbeleid. De stijgende vraag naar parkeerruimte, onder andere door museumbezoekers, vraagt om een betere verwijzing naar de beschikbare plekken. Daarnaast zou op andere plaatsen het parkeren kunnen worden tegengegaan. Hierbij valt te denken aan de onbebouwde oostzijde van de wierde, waar zowel het zicht vanuit het dorp op het buitengebied als het zicht vanaf de omliggende wandelpaden op het dorp, te vaak wordt gehinderd door geparkeerde (vracht-)auto's. Daarnaast zorgen geparkeerde auto's in de smalste stukken van de Hoofdstraat regelmatig voor overlast voor het overige verkeer.

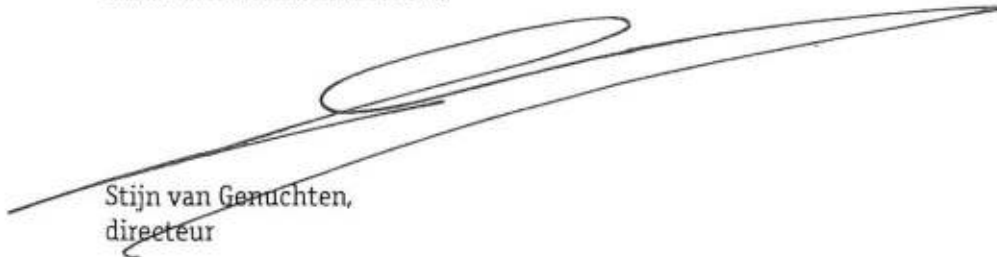
In dit verband willen wij graag onze zorgen uitspreken, over de handhaving van welstands- en monumentenbeleid. De voorgevels van sommige winkels detoneren in hoge mate met het beschermd dorpsgezicht. Ook bij de verbouw van woonhuizen, bijvoorbeeld door uitbreiding met een dakkapel, ontgaat ons de eenduidigheid van het monumentenbeleid. Zowel uit een oogpunt van welstand als op grond van de Monumentenwet zou hier naar onze smaak wat terughoudender kunnen worden opgetreden bij het verstrekken van vergunningen. De door u voorgestelde verruiming van bebouwingsvlakken in een eigentijdse verbeelding stellen ons in dit opzicht niet gerust.

De kern van Warffum is met recht een waardevol cultuurhistorisch gebied. Het museum vormt hiervan een onderdeel en draagt naar vermogen bij aan het behoud. Alleen al de omvang van het museumterrein en de wijze waarop het openluchtmuseum is geïntegreerd in de bestaande bebouwing, pleit voor vermelding van het museum als onderdeel van de dorpskern. Wij menen bij te kunnen dragen aan zowel de instandhouding van de belangrijkste kwaliteiten van de Warffumer dorpskern als aan het creëren van

Openluchtmuseum
Het Hoogeland is een
geregistreerd museum

belangstelling en draagvlak voor cultuurgeschiedenis. Daarnaast trachten wij met het aantrekken van cultuurtoeristen, van invloed te zijn op de zozeer gewenste economische dynamiek en daarmee aan een duurzame, leefbare regio. Wij zien hier kortom kansen voor een geïntegreerde beleidsvisie op de terreinen planologie en cultuurbehoud.

Met vriendelijke groet,
Namens het museumbestuur,

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a loop at the end, followed by a shorter horizontal stroke.

Stijn van Genuchten,
directeur