

Theehuis Westpolder

NL.IMRO.1663.BG2009herz09.VS01

Vastgesteld

Grontmij Nederland B.V.
Groningen, 23 juni 2015

Verantwoording

Titel : Theehuis Westpolder
Subtitel : NL.IMRO.1663.BG2009herz09.VS01
Projectnummer : 316548

Datum : 23 juni 2015

Auteur(s) : A. Gooijert-Fokkinga
E-mail adres : antje.gooijert@grontmij.nl
Gecontroleerd door : drs. A. Luinenburg

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Rozenburglaan 11
9727 DL Groningen
Postbus 7057
9701 JB Groningen
T +31 88 811 51 11
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel.....	4
1.2	Het plangebied.....	4
1.3	Planologische situatie.....	5
1.4	Inhoud van de toelichting.....	5
2	Beschrijving plangebied en voorgenomen ontwikkeling.....	7
2.1	Ruimtelijk-functionele karakteristiek.....	7
2.2	Voorgenomen ontwikkeling.....	8
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Waterschapsbeleid.....	17
3.5	Gemeentelijk beleid.....	17
3.6	Conclusies	19
4	Effecten op de omgeving en randvoorwaarden	21
4.1	Water.....	21
4.2	Bodem	22
4.3	Ecologie.....	23
4.4	Cultuurhistorie, landschap en archeologie	26
4.5	Verkeer	28
4.6	Geluid	29
4.7	Licht.....	30
4.8	Luchtkwaliteit	30
4.9	Externe veiligheid.....	31
5	Planuitgangspunten.....	34
5.1	Opzet plan.....	34
5.2	Artikelsgewijze toelichting.....	35
6	Uitvoerbaarheid.....	37
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	37

Bijlage 1: Voorlopig Ontwerp

Bijlage 2: Advies Welstandscommissie

Bijlage 3: Vooronderzoek NEN 5725

Bijlage 4: Quick-scan Flora- en faunawet TOP's Westpolder, Hoogwatum, Termunterzijl

Bijlage 5: Reactienota inspraakreacties

Bijlage 6: Reactienota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

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

Als locatie is gekozen voor de Westpolder. De locatie ligt op de grens tussen het Lauwersmeergebied (De Marnewaard) en de Westpolder, nabij de eendenkooi "Nieuw Onrust". Door het project Kwelderherstel Groningen is vanaf deze locatie een wandelroute ontwikkeld dat de bezoekers de mogelijkheid biedt een rondwandeling te maken over de buitendijkse kwelders. Bovendien wordt op deze locatie een toeristisch overstappunt gerealiseerd door het Waddenfondsproject Kiek over diek.

De familie Sijpkens heeft het initiatief overgedragen aan Stichting Het Groninger Landschap. Het Groninger Landschap wil het theehuis met expositieruimte graag realiseren. Het Groninger Landschap wil de ruimte, naast het serveren van hapjes en drankjes, gaan gebruiken voor het geven van voorlichting over wat ze zoal in de omgeving van Westpolder doet.

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

1.2 Het plangebied

Het theehuis met expositieruimte wordt gerealiseerd bovenop het bestaande dijkmagazijn Westpolder van Waterschap Noorderzijlvest. Dit gebouw bevindt zich aan de Kustweg te Vierhuizen. Het plangebied is met een rode contour aangeduid op figuur 1.1.

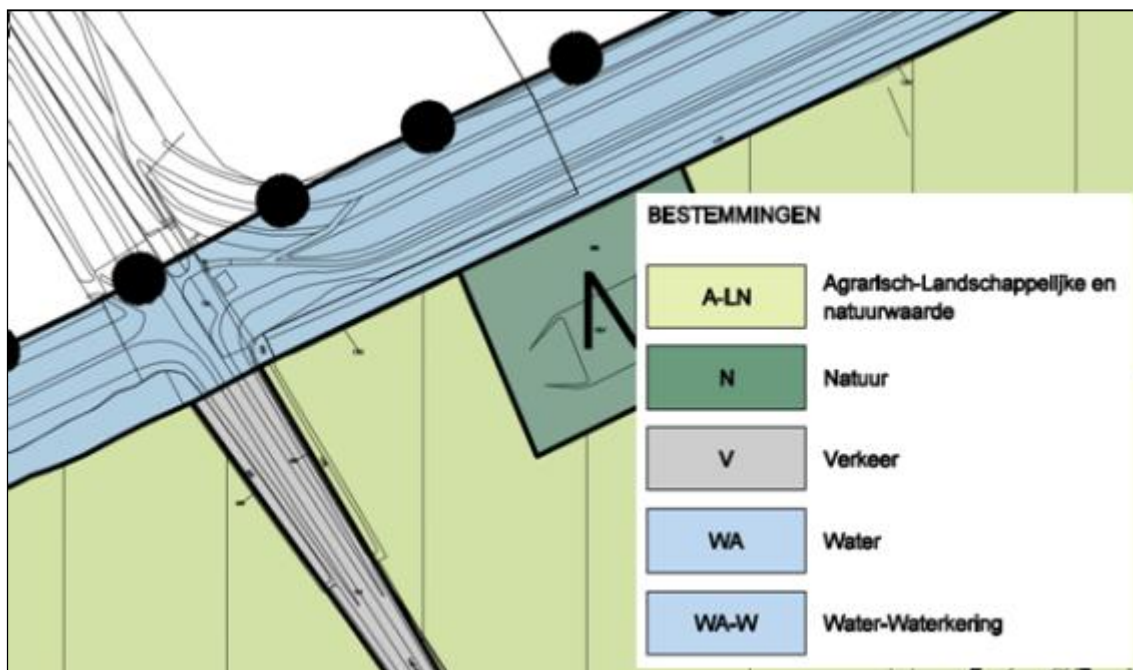


Figuur 1.1: Begrenzing plangebied (rode contour)

1.3 Planologische situatie

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied” vigerend. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente De Marne op 16 december 2008. Het vigerende bestemmingsplan biedt op de beoogde locatie geen ruimte voor het realiseren van een expositieruimte annex theeschenkerij op het reeds bestaande gebouw van Waterschap Noorderzijlvest.

Het plangebied heeft als vigerende bestemming “Water-Waterkering”. Een fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” is opgenomen in figuur 2.1.



Figuur 2.1: Fragment plankaart bestemmingsplan “Buitengebied”.

1.4 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk twee van deze toelichting is een beschrijving gegeven van het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk drie is een beschrijving opgenomen van het relevante

beleid van rijk, provincie, regio, waterschap en gemeente. In hoofdstuk vier wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten en in hoofdstuk vijf vindt de vertaling naar de regels en de verbeelding plaats. Tot slot komen in hoofdstuk zes de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beschrijving plangebied en voorgenomen ontwikkeling

2.1 Ruimtelijk-functionele karakteristiek

Het plangebied ligt ten noorden van Vierhuizen, direct achter de zeedijk, op de grens tussen de voormalige Lauwersee (Marnewaard) en de Waddenzee. De dijk biedt een panoramisch uitzicht landinwaarts op de Marnewaard en een karakteristiek deel van het dijenlandschap, de Westpolder. Tevens biedt de dijk uitzicht op de eendenkooien “De Westpolder” en “Nieuw Onrust” welke respectievelijk ten westen en ten oosten van het plangebied liggen. Zeewaarts biedt de dijk uitzicht op de buitendijkse kwelders en de Waddenzee met op de achtergrond Schiermonnikoog.



Figuur 2.1: Structuurkaart Westpolder

Westpolder bevindt zich in het jonge, weidse en open landschap van de Waddenkust, ook wel het dijenlandschap genoemd. Kenmerkend voor dit landschap is de opeenvolging van verschillende dijken die parallel aan de kustlijn liggen en de verschillende ‘schillen’ van landaanwinning scheiden.

Langgerekte percelen strekken zich vanaf het oude land in ruwweg noordelijke richting uit. Deze verkaveling is het gevolg van een oud-Ommelander landrecht waarbij al het land aangewonnen in het verlengde van een bedrijf eigendom wordt van de desbetreffende boer, die dan ook de zorg voor het onderhoud van het land en de bedijking draagt. Na de bedijking in 1875 ging buitendijks de winning van nieuw land gewoon door volgens de 'Sleeswijk-Holstein-methode'. Bij deze methode werden met rijshoutendammen bezinkvelden gemaakt waarin het slib werd afgezet. Deze kwelderwerken zijn nog steeds zichtbaar in het landschap.

De Westpolder wordt gedomineerd door zeven grote boerderijen die als groene eilanden in lijn van zuidwest naar noordoost midden in de polder staan. Opvallende elementen zijn twee kooibossen, rechthoekige bosjes rond eendenkooien.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de voormalige Lauwersee. Karakteristiek voor dit gebied is het grootschalig open water- en rietlandschap met herkenbare restanten van machtige getijdengeulen en prielen. De aanwezige polderbossen vormen een nieuwe laag in het landschap die samenhangt met het gebruik door defensie maar 'los' staat van de ondergrond van het voormalige getijdengebied. De gemeente De Marne zet daarom ook in op een open relatie tussen het oude land met het Lauwersmeergebied door bossages ondergeschikter en transparanter te maken.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een theehuis met expositieruimte bovenop het huidige dijkmagazijn. Het Voorlopig Ontwerp van het plan is als bijlage toegevoegd.

Het voorontwerp van het gebouw is ter beoordeling voorgelegd aan de door de gemeente De Marne benoemde onafhankelijke Welstandscommissie. De Welstandscommissie heeft op 9 februari 2012 geoordeeld dat het bouwplan niet strijdig is met redelijke eisen van welstand, zie bijlage 2. Voor een verdere toelichting zie hoofdstuk 4.4.

Bij het ontwerp is ervoor gekozen om het huidige dijkmagazijn te behouden. Enerzijds omdat het in eigendom en gebruik is en blijft het bij waterschap en het een van de vele nagenoeg identieke dijkmagazijnen is die het waterschap Noorderzijlvest verspreid langs de kust heeft staan. Anderszijds omdat het de meest duurzame oplossing is. Door het dijkmagazijn Westpolder te integreren in het ontwerp blijft deze als zodanig herkenbaar en kan het tevens dienen als fundament voor het theehuis met expositieruimte. De hoeveelheid sloopafval en het beslag op de open ruimte in het gebied wordt hierdoor beperkt.

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



Figuur 2.2: Het ontwerp biedt een prachtig uitzicht op de omgeving (bron: NRJ Architecten)

De ligging van het theehuis met expositieruimte verklaart de keuze voor duurzame, transparante, natuurlijke en robuuste materialen. Het ontwerp gaat niet alleen een relatie aan met de bijzondere plek, maar refereert ook aan de bijzondere geschiedenis; de strijd tegen het water en de inpoldering van land. De constructie verwijst naar de kwelderwerken die nog steeds zichtbaar zijn in het landschap. De houten meerpalen en wilgentenen zullen een samenspel met de omgeving aangaan. Namelijk de bomen van de nabijgelegen eendenkooien en de bebossing van de Marnewaard.

Door te kiezen voor veel transparante materialen rondom wordt bovendien optimaal gebruik gemaakt van de zon. Dit zorgt voor energiebesparing in de vorm van warmte en licht. De constructie bestaat verder uit duurzame, onderhoudsvriendelijke materialen met een lange levensduur.



Figuur 2.3: Het beoogde ontwerp gezien vanaf de zeedijk (bron: NRJ Architectuur).

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

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

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

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

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. De structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld en heeft de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit vervangen.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR de volgende drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met natuurlijk en cultuurhistorische waarden.

‘Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten’ is als nationaal belang geformuleerd. Het Rijk is verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem.

Het Rijk laat de sturing tussen verstedelijking en landschap over aan de provincies om meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. Daarmee is het beleid ten aanzien van landschap op land niet langer een rijksverantwoordelijkheid.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaardwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Het bestemmingsplan 'Theehuis Westpolder' raakt twee van deze rijksbelangen. De gronden van het plangebied hebben de functie van primaire waterkering buiten het kustfundament. Voor deze gronden kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan voor zover bij de verwezelijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid, de instandhouding of de versterking van de primaire waterkering.

Tevens ligt het plangebied in het waddengebied. Als een bestemmingsplan nieuwe bebouwing mogelijk maakt wat een significant gevolg kan hebben voor de landschappelijke of historische kwaliteiten van de Waddenzee moet een beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor die kwaliteiten van het gebied. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

Derde Nota Waddenzee

In de *Derde Nota Waddenzee* (deel 4, pkb, november 2007) wordt het rijksbeleid voor de Waddenzee voor de komende tien jaar vastgelegd. Dit beleid is gericht op de duurzame bescherming en ontwikkeling van de Waddenzee als natuurgebied en behoud van het unieke open landschap.

In de *Derde Nota Waddenzee* beschrijft het Rijk het beleid voor de Waddenzee, onder meer op het gebied van natuurbescherming, ruimtelijke ordening, milieu en water, in onderlinge samenhang. Via andere rijksnota's en provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen vindt dit beleid zijn weg. De hoofddoelstelling van de pkb *Derde Nota Waddenzee* is de duurzame bescherming en ontwikkeling van de Waddenzee als natuurgebied en het behoud van het unieke open landschap. Binnen deze hoofddoelstelling zijn er doelen op het gebied van veiligheid tegen overstromingen vanuit zee, de bereikbaarheid van havens en de eilanden, en de economische ontwikkeling en bescherming van de in de bodem aanwezige archeologische waarden.

Het kabinet streeft naar een offensieve en ontwikkelingsgerichte benadering van de Waddenzee. Het ontwikkelingsperspectief beschrijft de hoofdlijnen die het kabinet voorstaat voor de ontwikkeling van de Waddenzee op de lange termijn tot 2030. Het geeft uitdrukking aan het streven naar duurzame ontwikkeling van het gebied, zowel op ecologisch als op sociaal-economisch en toeristisch-recreatief terrein.

De *Derde Nota Waddenzee* is verwerkt in de Barro (het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening), zoals dat hiervoor is genoemd.

Ten aanzien van nieuwe bebouwing in de nabijheid van de Waddenzee stelt de *Derde Nota Waddenzee* dat deze bebouwing alleen plaats mag vinden binnen de randvoorwaarden van het nationaal ruimtelijk beleid. Het dient qua hoogte aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en waar het gaat om bebouwing in het buitengebied, te passen bij de aard van het landschap.

Onder deze bebouwing worden verstaan alle gebouwen en bouwwerken, met uitzondering van windturbines. Het kabinet zet zich in om verstoring van de nachtelijke duisternis door grootschalige lichttinder van bijvoorbeeld kassencomplexen te voorkomen.

Externe werking

Het realiseren van de doelstellingen voor de Waddenzee is, met name gezien de ecologische relaties, mede afhankelijk van de ontwikkelingsmogelijkheden die aan de natuur en andere functies geboden (kunnen) worden buiten het pkb-gebied.

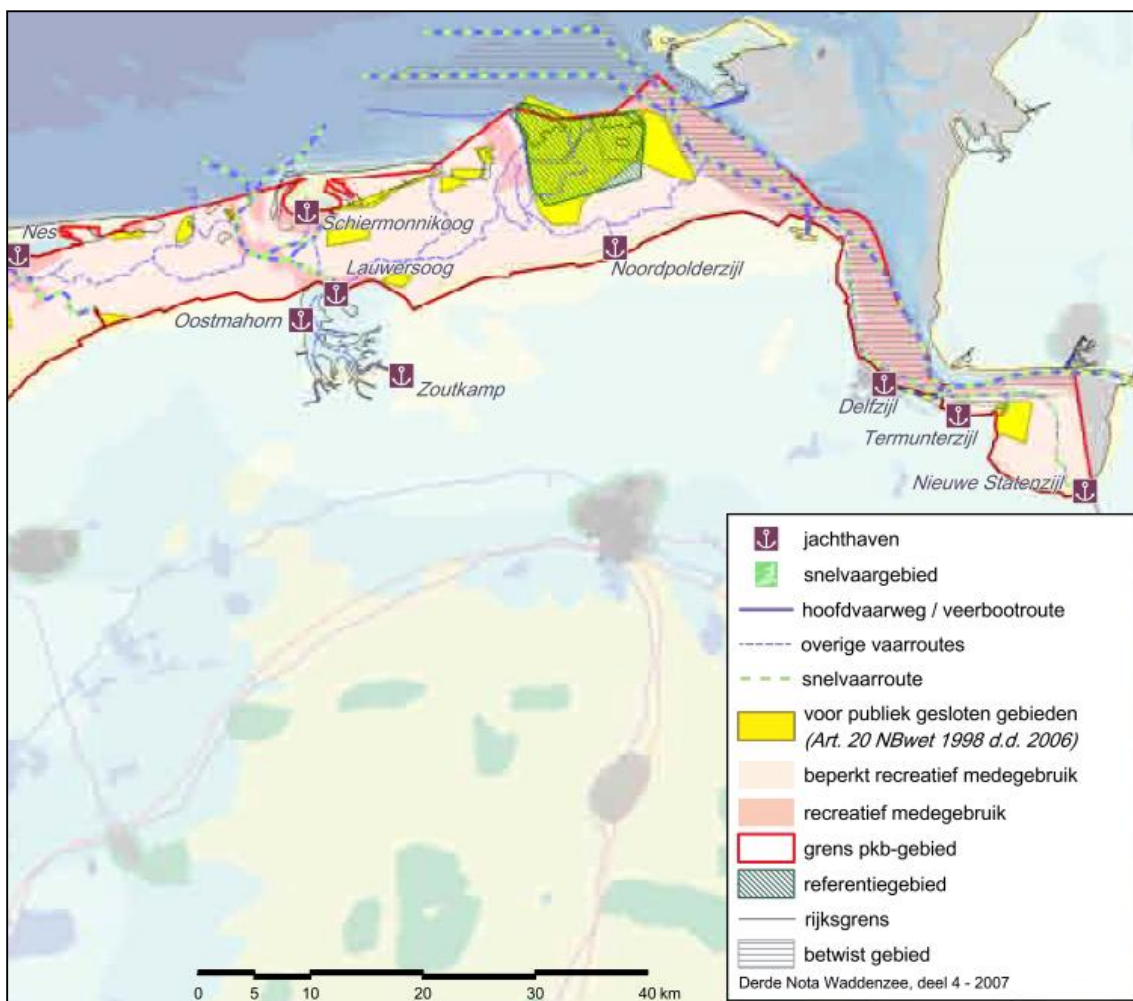
Plannen, projecten of handelingen buiten het pkb-gebied, waar van op grond van objectieve gegevens niet kan worden uitgesloten dat zij afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, projecten of handelingen significante gevolgen hebben voor de, op grond van deze pkb, te beschermen en te behouden waarden en kenmerken van de Waddenzee, dienen aan de hoofddoelstelling van de pkb te worden getoetst.

Deze externe werking is vooral relevant voor nieuwe en voor uitbreiding of wijziging van bestaande plannen, projecten of handelingen in het buiten het pkb-gebied gelegen deel van het waddengebied.

Het kan hierbij onder meer gaan om de volgende plannen, projecten of handelingen:

- in de Waddenzee geluidhinder opleverende activiteiten door voorgenomen bedrijfsvestiging, defensieactiviteiten, jacht of andere activiteiten;
- aanleg van kabels en buisleidingen in de nabijheid van het pkb-gebied;
- baggerstort in de nabijheid van het pkb-gebied;
- voorgenomen bedrijfsvestiging in de nabijheid van het pkb-gebied die een aantasting van de waterkwaliteit van de Waddenzee betekent;
- aantasting van de kenmerkende open horizon door voorgenomen vestiging van windturbines en hoge permanente bouwwerken in de nabijheid van de Waddenzee;
- aanleg van (jacht)havens in de nabijheid van het pkb-gebied;
- visserijactiviteiten in de wateren direct grenzend aan het pkb-gebied;
- winning van ondiepe en diepe delfstoffen in de nabijheid van de Waddenzee;
- bouwwerken in de Noordzee met invloed op de Waddenzee;
- in de Waddenzee lichthinder veroorzakende activiteiten, zoals bijvoorbeeld grootschalige kassencomplexen in de nabijheid van de Waddenzee.

Het beleid ten aanzien van de recreatie op de Waddenzee is gericht op het beheersbaar maken en houden van het recreatief medegebruik en het ontwikkelen van duurzame vormen van recreatie, waarbij de natuurlijke draagkracht van het gebied uitgangspunt is. Voor het recreatief medegebruik geldt een zoneringsysteem waarbij de voor de voor verstoring gevoelige gebieden worden ontzien. Een uitsnede van de kaart met een globaal afgewogen recreatieve zoneringsysteem is als figuur 3.1 opgenomen.



Figuur 3.1: recreatieve zoneringsysteem Waddenzee (bron: Derde Nota Waddenzee, deel 4- 2007)

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013

Basis voor het provinciale ruimtelijke beleid wordt gevormd door het Provinciaal Omgevingsplan 2009 - 2013, alsmede door de Omgevingsverordening Groningen 2009. Provinciale Staten hebben deze beleidsstukken op 17 juni 2009 vastgesteld.

In het POP staat het omgevingsbeleid van de provincie op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Belangrijke onderwerpen zijn de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap, ruimte voor ontwikkeling, leefbaarheid op het platteland en duurzame energie.

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009 is gelijktijdig met het POP vastgesteld. Hiermee wordt beoogd de in het POP opgenomen doelstellingen de komende jaren te verwezenlijken. De in de verordening opgenomen regels sluiten aan op het POP.

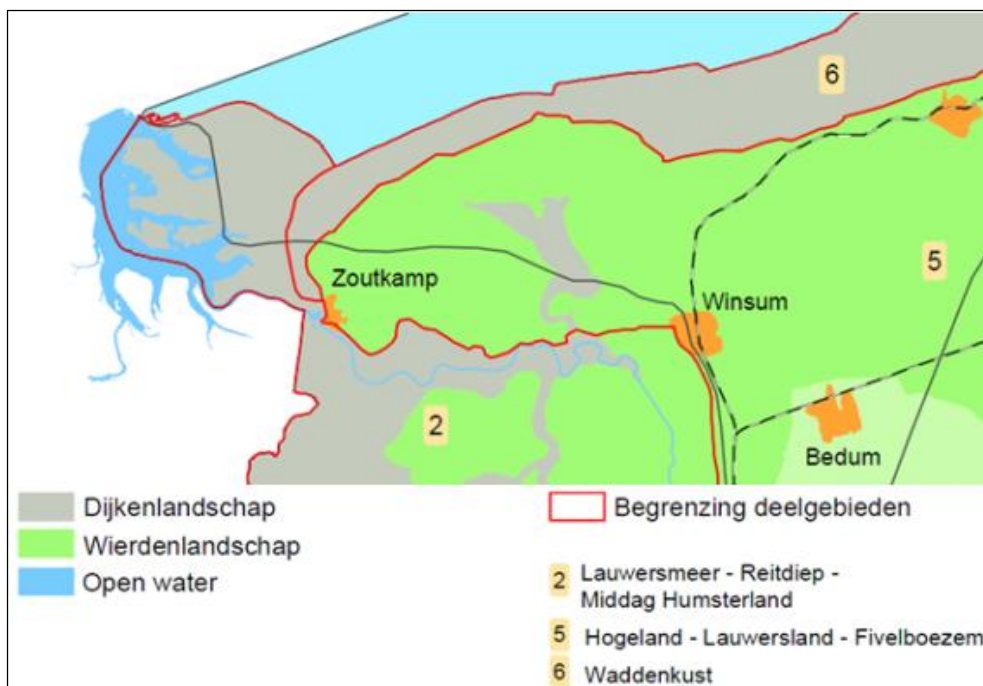
Inzet van het POP is om de bestaande kwaliteiten te versterken door enerzijds efficiënt ruimtegebruik en anderzijds door in plannen rekening te houden met aspecten als water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie.

Kernkarakteristieken landschap

De provincie Groningen benoemt duisternis en stilte als kernkarakteristieken voor vrijwel de gehele provincie. De provincie geeft aan dat ontwikkelingen die druk op deze karakteristieken veroorzaken, of hier schadelijk voor kunnen zijn, ruimtelijk zorgvuldig ingepast moeten worden. Ze let hierbij in het buitengebied in het bijzonder op agrarische bedrijven met ligboxenstallen. Er zijn twee gebieden aangewezen waarin de provincie de stilte en duisternis wil beschermen: het Reitdiepdal en Westerwolde.

Ook streeft de provincie naar een goed ingericht en verzorgd landschap, met duurzaam behoud van de kernkarakteristieken van de verschillende landschapstypen. Het plangebied ligt in het dijken- landschap van de Waddenkust. De te beschermen kernkarakteristieken rondom het plangebied zijn het grootschalige en open landschap en de oude dijken.

Een uitsnede uit de kaart met landschapstyperingen en de begrenzing van de deelgebieden is in de figuur 3.2 opgenomen.



Figuur 3.2: Uitsnede landschapstypen en deelgebieden

Bij nieuwe ingrepen in het landschap moet het streekeigen karakter van het gebied het vertrekpunt zijn. Het Landschapsontwikkelingsplan Noord-Groningen is voor de provincie een belangrijke basis voor de invulling van het landschapsbeleid.

Niet- agrarisch grondgebruik

In artikel 4.27 lid 4 van de Provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat het bestemmingsplan regels stelt ter bescherming van de ruimtelijke relevante kenmerken van voormalige bedrijfsgebouwen in het buitengebied en dat er niet voorzien wordt in het vergroten van gebouwen of het oprichten van nieuwe gebouwen. Artikel 4.28 van de Omgevingsverordening bevat de bevoegdheid van Gedeputeerde Staten om nadere regels vast te stellen die afwijken van de in artikel 4.27, vierde lid opgenomen regeling. Op grond van die nadere regels kan een bestemmingsplan onder meer voorzien in het veranderen en het vergroten van bestaande gebouwen.

Gedeputeerde Staten hebben op 16 juni 2014 een ontheffing verleend voor het vergroten van het dijkmagazijn, zodat het beoogde theehuis met expositieruimte kan worden gerealiseerd.

Waterkeringszone

Het plangebied valt binnen de in de Omgevingsverordening Provincie Groningen aangemerkte waterkeringszone. Om in deze zone activiteiten te voorkomen die onomkeerbare ruimtelijke ontwikkelingen met zich meebrengen en/of de stabiliteit van de waterkering kunnen aantasten, moeten de waterkeringszone en de bijbehorende beperkingen in bestemmingsplannen worden vastgelegd. De waterschappen leggen in hun verordening (de keur) de beheersaspecten (gebods- en verbodsbepalingen) vast die betrekking hebben op de veiligheid van de keringen.

Op de 'Water' kaart behorende bij de omgevingsverordening is een schematische weergave aangeven van de waterkeringszone, zie figuur 3.3.

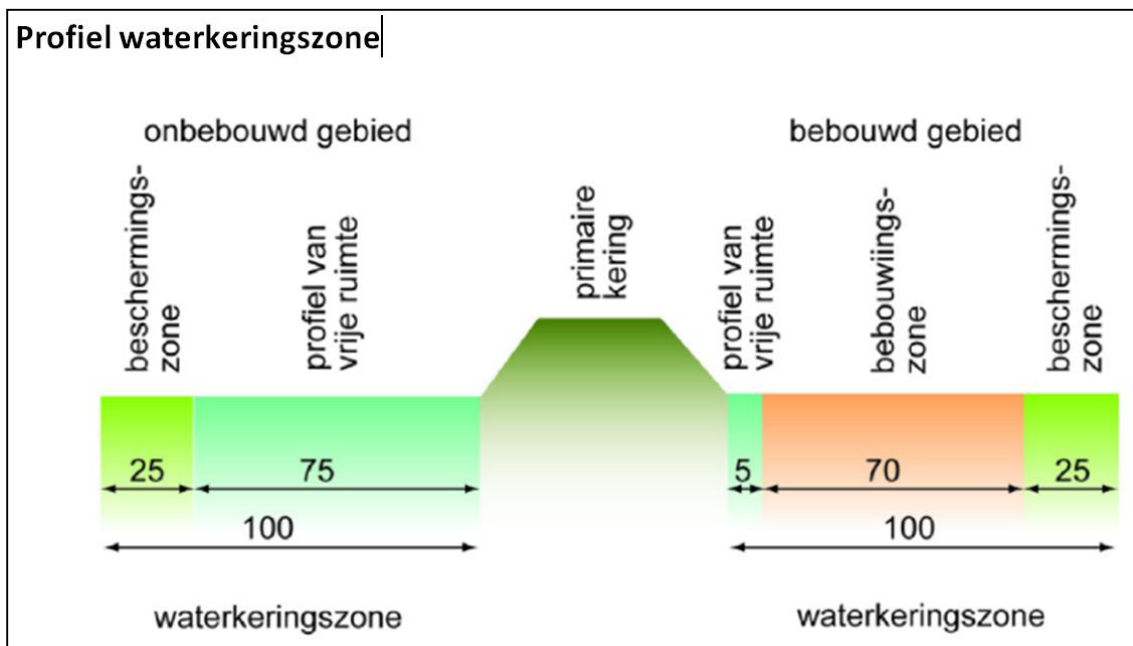


Figuur 3.3: Waterkaart omgevingsverordening Provincie Groningen 2009.

De waterkeringszone is aan weerszijden van de zeedijk 100 meter breed. De waterkeringszone bestaat in onbebouwd gebied uit de volgende onderdelen:

- profiel van vrije ruimte (75 meter);
- beschermingszone (25 meter).

Het plangebied valt binnen het profiel van vrije ruimte. Figuur 3.4 toont een schematische weergave van het waterkeringbeleid



Figuur 3.4: Waterkeringszones (bron: Provinciale Omgevingsverordening)

Voor het 'profiel van vrije ruimte' geldt een 'nee, tenzij benadering'. Binnen het profiel van vrije ruimte moet in een bestemmingsplan een verbod te worden opgenomen voor de oprichting van nieuwe gebouwen en bouwwerken. Er mag alleen worden gebouwd als er een zwaar maatschappelijk belang in het geding is en als de activiteit redelijkerwijs niet elders kan plaatsvinden. Maatwerk is mogelijk waarbij overleg met het Waterschap is gewenst.

De beschermingszone strekt zich aan weerszijden van de waterkering tot 100 m vanaf de waterkering uit. In de beschermingszone is het mogelijk onder voorwaarden mogelijk activiteiten te ontplooiën die in principe krachtens de Keur verboden zijn. Binnen de beschermingszone is nieuwbouw van gebouwen of constructies mogelijk onder de strikte voorwaarde dat de bebouwing op kosten van de initiatiefnemer wordt verwijderd als de gronden nodig zijn voor dijkversterkingen.

Het theehuis met informatievoorziening wordt bovenop een bestaand gebouw gerealiseerd. Het betreft niet het oprichten van een nieuw gebouw of bouwwerk op een onbebouwde locatie

Toeristisch- en recreatieve routestructuren

Om de ontwikkeling van recreatie en toerisme te stimuleren acht de provincie het van belang dat de provincie is ontsloten door goede routestructuren, met name voor wandelaars, fietsers en watersporters.

De kust is op dit moment slechts plaatselijk toegankelijk voor toeristen en recreanten, waardoor de potenties van dit gebied onvoldoende worden benut. Samen met haar partners wil de provincie de Waddenkust beter bereikbaar maken voor toeristen en recreanten.

3.3 Regionaal beleid

Het regionaal beleid aangaande het landschap wordt gevormd door het landschapsontwikkelingsplan Noord-Groningen (maart 2006). Het LOP wordt vooral gezien als een uitvoeringsplan, terwijl de visie als (landschappelijke) basis voor bestemmingsplannen, waterbeheersplannen en welstandsplannen wordt gezien.

Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het LOP is dat de eigen karakteristieken van de verschillende landschapstypen moeten worden versterkt. Hiermee worden de kenmerkende

kwaliteiten van het Groninger landschap beter zichtbaar, wordt de ontstaansgeschiedenis afleesbaar en blijft het Groninger land een afwisselend en rijk landschap.

Daarnaast is het verbeteren van de toegankelijkheid van het landschap een belangrijk uitgangspunt. Er liggen kansen om te komen tot nieuwe recreatieve routes die de dorpen op de kwelderrug verbinden met de Waddenzee; van Wierde tot Wad.

3.4 Waterschapsbeleid

Toetsingskader en beleid

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21^e eeuw, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn kwaliteitsaspecten van belang. Het plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Noorderzijlvest. In het waterbeheerplan geeft het waterschap aan hoe het als wateroverheid de zorg voor voldoende en schoon water en bescherming tegen overstromingen invult in de periode van 2010- 2015. De doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen in het waterbeheerplan. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

Het waterschap streeft er naar het waterbeheer efficiënt en effectief uit te voeren. De inzet is een duurzaam waterbeheer dat bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving en versterking van de regionale economie. Het waterschap streeft naar een gebiedsgerichte goede kwaliteit van het oppervlaktewater met gezonde en gevarieerde planten- en dierengemeenschappen. De watersystemen zijn zo ingericht dat robuuste natte ecosystemen ontstaan met weinig of geen fysieke barrières voor de verspreiding van planten en dieren. Ook ontwikkelt het waterschap nieuwe kennis om duurzamer en goedkoper te kunnen zuiveren. Het wil in de planperiode de samenwerking met de partijen in de waterketen versterken.

Beheergebied

Waterschap Noorderzijlvest is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het noordelijke en noordwestelijke deel van de provincie Groningen, Noordwest-Drenthe en het Lauwersmeergebied. Enkele kustpolders en het Fivelingogebied wateren af op de Eems en de Waddenzee met een combinatie van vrij verval en bemaling. Het waterschap beschermt het gebied tegen overstromingen vanuit de boezem door een combinatie van vasthouden in de haarvaten, berging in de boezem en afvoeren door lozing bij Lauwersoog. De noordelijke kustpolders wateren af op Spijksterpompen en Noordpolderzijl en de Fivelingo boezem op De Drie Delfzijlen. De bemaling, berging en kadehoogte van de regionale keringen bieden op dit moment bescherming tegen overstroming met een kans van eens in de dertig jaar.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie De Marne

De Structuurvisie De Marne is vastgesteld door de raad op 28 januari 2014. Het is een ruimtelijke visie op de toekomstige ontwikkelingen op de middellange termijn, tot ongeveer 2020-2025. De Structuurvisie De Marne geeft enerzijds de richting en bandbreedte aan van de verwachte en gewenste ruimte-gerelateerde ontwikkelingen. Maar reikt anderzijds vooral ook kansen aan waarmee (lokale) partijen en initiatiefnemers aan de slag kunnen.

Gemeente De Marne is van mening dat in de unieke ruimtelijke kernkwaliteiten van de landschappen en dorpen en de sociale kracht belangrijke kansen schuilen. Deze kansen zijn in de

Structuurvisie uitgewerkt in gemeentebrede en locatiespecifieke kansen. In figuur 3.5 zijn de voor dit plan relevante kansen verbeeld.



Figuur 3.5: Uitsnede kansenkaart met relevante kansen (bron: Structuurvisie De Marne).

Rust en ruimte als beeldmerk

De Marne is een uitgesproken plattelandsgemeente met 'rust', 'ruimte' en 'duisternis' met een uniek landschap en fraaie dorpen. Met deze bijzondere eigenschappen vormt De Marne een aantrekkelijk leefgebied. Het vertrekpunt voor het beleid is dat deze eigenschappen worden gekoesterd. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk indien deze eigenschappen worden behouden en/of versterkt zodat de gezonde balans tussen leefomgeving en economie wordt behouden.

Versterken netwerk toerisme en recreatie

Toerisme en recreatie vormen in toenemende mate een belangrijke economische drager. De Marne telt enkele succesvolle (dag)attracties maar ook talrijke kleinschalige initiatieven. Er doen zich gemeentebreed kansen voor om bestaande recreatieve netwerken te versterken door nieuwe initiatieven op deze netwerken aan te haken, zodat het geheel meer wordt dan de som der delen.

Zoekgebied extensief recreatief medegebruik kwelders

Net als grote delen van het Hogeland ligt De Marne vrijwel met de rug naar het Waddengebied. De Marne kan van de ligging aan dit bijzondere natuurgebied profiteren als de verbinding vanuit het oude kwelderlandschap via de kustpolders met de Waddenzee wordt versterkt. In dit verband worden, met respect voor de aanwezige natuurwaarden en ruimtelijke kernkwaliteiten, tevens kansen gezien voor extensief (recreatief) medegebruik van de kwelders.

Toegankelijkheid Lauwersmeergebied vergroten

Het Lauwersmeergebied is vanaf het 'oude land' momenteel zeer beperkt toegankelijk. Door de aanleg van nieuwe routes tussen het 'oude land' met het Lauwersmeergebied kan de gemeente als geheel, en in het bijzonder de dorpen Vierhuizen en Zoutkamp, profiteren van de ligging aan het Lauwersmeer.

De realisatie van een theehuis met expositieruimte versterkt het netwerk van toerisme en recreatie, vertelt het 'verhaal' van de kwelders en vormt de toegangspoort tot de kwelders (laarzenpad) en het Lauwersmeergebied.

Toeristisch en recreatief beleid

Het recreatief en toeristisch beleid wordt gevormd door het beleidsplan voor de toeristische ontwikkeling van gemeente De Marne "De Marne verdient beter". Het beleidsplan geeft aan waar de gemeente de komende jaren op inzet om in de toekomst meer bezoekers aan te trekken en de bestedingen van de bezoeker te verhogen zodat de economische vitaliteit, werkgelegenheid en leefbaarheid toenemen. De gemeente heeft in haar beleidsplan negen actiepunten benoemd en uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma vormt een integraal onderdeel van het beleidsplan.

Een aantal actiepunten uit het uitvoeringsprogramma waar de gemeente de komende jaren aan wil werken zijn:

- Gemeente De Marne neemt een voortrekkersrol voor betere samenwerking en profilering van het Waddengebied inclusief het werelderfgoed.
- Gemeente De Marne profileert zich onder de naam Lauwersmeer en zet derhalve stevig in op het verder ontwikkelen en promoten van de kracht van het Lauwersmeergebied via de stuurgroep Lauwersmeer.
- Gemeente De Marne maakt de identiteit en eigenheid van de gemeente beter zichtbaar en beleefbaar via drie verhaallijnen (visserij en water, erfgoed en cultuur, natuur en actief) zodat het gebied herkenbaar en onderscheidend is voor toeristen en zij worden gestimuleerd het te bezoeken.
- Gemeente De Marne stimuleert de inrichting van toeristische informatiepunten (TIP's) bij ondernemers die vanuit de nieuwe toeristische organisatie bediend worden.
- Gemeente De Marne onderhoudt de huidige fysieke infrastructuur (o.a. vaarwegen, parkeren, wegen, fiets- en wandelpaden) en completeert het padennetwerk van Kiek over Diek. Voorts zorgt de gemeente voor een eenduidige toeristische bebording en bewegwijzering.

De realisatie van een theehuis met expositieruimte kan mede invulling geven aan de hiervoor genoemde actiepunten. Het theehuis bevindt zich op het knooppunt van het kwelderlandschap, het Lauwersmeer en de Waddenzee. Naast het theehuis wordt vanuit het project Kiek over Diek op korte termijn een toeristisch overstappunt (TOP) gerealiseerd. Deze TOP biedt naast parkeergelegenheid informatie over de verschillende fiets- en wandelroutes in de directe omgeving. Fiets- en wandelroutes richting het Lauwersmeer, het achterland en langs en achter de zeedijk. In het expositieruimte behorend bij het theehuis wordt tevens verdere informatie verstrekt over de te ondernemen activiteiten in het gebied maar ook over de ontstaansgeschiedenis, de cultuur en natuur van het gebied. De realisatie van een theehuis met expositieruimte tast tevens ook niet de door gemeente De Marne gekoesterde eigenschappen van de gemeente aan. Het plan is landschappelijk goed ingepast, er vindt geen extra ruimtebeslag plaats doordat het plan bovenop een reeds bestaand gebouw wordt gerealiseerd en er zijn regels opgesteld om de duisternis in het gebied zo weinig mogelijk aan te tasten (zie hoofdstuk 4 voor een uitgebreide onderbouwing).

3.6 Conclusies

Het plan voor de realisatie van een theehuis annex expositieruimte in de Westpolder past binnen het vierende beleid mits:

- er geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid, de instandhouding of de versterking van de primaire waterkering.
- de realisatie geen significante gevolgen heeft voor de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en de kwaliteiten die door het rijk als cultuurhistorisch voor de Waddenzee worden aangemerkt.
- er er niet sprake is van de realisatie van een geheel nieuw object binnen de grenzen van de waterkeringszone.

In dit specifieke geval is er geen sprake van de realisatie van een geheel nieuw object binnen de grenzen van de waterkeringszone. Het theehuis met expositieruimte wordt gerealiseerd bovenop het bestaande dijkmagazijn Westpolder van het Waterschap Noorderzijlvest. De plannen zijn uitvoerig besproken met het waterschap. Het waterschap wil de bestaande functie in

stand houden maar is bereid mee te werken aan het initiatief van Het Groninger Landschap. Tussen partijen wordt een gebruiksovereenkomst gesloten.

Ook heeft het plan geen significante gevolgen voor de te beschermen en te behouden waarden en kenmerken van de Waddenzee (zie ook hoofdstuk 4).

Het plan sluit niet aan bij artikel 4.27 lid 4 van de Omgevingsverordening. Hierin wordt gesteld dat het bestemmingsplan regels stelt ter bescherming van de ruimtelijk relevante kenmerken van voormalige bedrijfsgebouwen en dat er niet voorzien wordt in het vergroten van gebouwen en het oprichten van nieuwe gebouwen. Het plan past echter wel binnen de marges van de nadere regels die in ontwikkeling zijn voor niet-karakteristieke gebouwen (artikel 4.28 van de Omgevingsverordening). Om het plan mogelijk te maken is een ontheffing van de Provinciale Omgevingsverordening nodig. Gedeputeerde Staten hebben op 16 juni 2014 een ontheffing verleend voor het vergroten van het dijkmagazijn, zodat het beoogde theehuis met expositieruimte kan worden gerealiseerd.

Verder sluit het plan naadloos aan bij het provinciale beleid dat is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan en de Omgevingsverordening Groningen. Het plan maakt mede mogelijk dat de Waddenkust aantrekkelijker wordt voor toeristen en recreanten.

Tevens streeft de provincie naar een goed ingericht en verzorgd landschap, met duurzaam behoud van de kernkarakteristieken van de verschillende landschapstypen. Door het theehuis met expositieruimte te realiseren boven op een reeds bestaand gebouw en te kiezen voor een ontwerp dat past bij de omgeving, gaan de kernkarakteristieken van het gebied niet verloren. Ook de benoemde kernkarakteristieken duisternis en stilte treden geen significant negatieve effecten op. Het theehuis met expositieruimte betreft een categorie 1 horecabedrijf. Dit zijn horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn. Activiteiten die geluidsoverlast veroorzaken op de omgeving zijn bij een categorie 1 horecabedrijf uitgesloten.

Door de realisatie van het plan wordt de toegankelijkheid van het landschap voor zowel de bewoners uit de omgeving als voor de bezoekende toerist verbeterd. Daarnaast vormt het theehuis met expositieruimte een verbinding tussen het achterland en het Wad.

Ook is er voldoende rekening gehouden met de belangen van het water. In het kader van dit bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. De resultaten hiervan staan omschreven in paragraaf 4.1.

Ten slotte past het plan naadloos in de wensen die de gemeente De Marne heeft voor dit gebied. Het theehuis met expositieruimte sluit aan bij de kansen die de gemeente ziet voor dit gebied en geeft invulling aan het uitvoeringsprogramma dat onderdeel uitmaakt van de beleidsvisie recreatie en toerisme.

4 Effecten op de omgeving en randvoorwaarden

4.1 Water

Hydrologische situatie plangebied

Huidige situatie

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

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

Toekomstige situatie

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

Uitgangspunten en randvoorwaarden

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

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

Waterveiligheid

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

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

Theehuis Westpolder betrekking heeft op de waterkeringszone dient voor de uitvoering van de benodigde werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Keur bij waterschap Noorderzijlvest.

Riolering en waterkwaliteit

Op de locatie wordt geen riolering aangelegd. Hemelwater stroomt rechtsreeks af op de watergang. Omdat er voorzieningen worden gerealiseerd waarvoor een voorziening voor de afvoer van vuilwater is benodigd, dient in overleg met het waterschap een rioleringsplan te worden gemaakt.

(Grond)wateroverlast

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

Beheer en onderhoud

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

Vergunningen

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

Advies en juridische vertaling

Waterschap Noorderzijlvest en de gemeente De Marne zijn in het kader van de Digitale Water-toets op 22 augustus 2013 geïnformeerd over het initiatief. Op basis van projectinformatie en algemene uitgangspunten en randvoorwaarden is een concept waterparagraaf tot stand gekomen.

De betrokken partijen zijn vervolgens in de gelegenheid gesteld om aanvullende opmerkingen en informatie toe te voegen. Het waterschap Noorderzijlvest heeft op 3 oktober 2013 haar reactie gegeven, waarna voorliggende waterparagraaf tot stand is gekomen.

4.2 Bodem

Bij de herinrichtingswerkzaamheden van het huidige waterschapsgebouw tot theehuis/galerie kunnen werkzaamheden in de bovengrond plaatsvinden. Om inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een vooronderzoek conform de NEN5725 uitgevoerd (Vooronderzoek NEN 5725, Toekomstige TOP-locatie aan de Kustweg nabij Hornhuizen (Westpolder), juli 2013), zie bijlage 2. Het doel van het vooronderzoek is het vaststellen van de mate van verdachtheid ten aanzien van bodemverontreiniging op de locatie. Het vooronderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd die duiden op de aanwezigheid van ernstige bodemverontreiniging in de bovengrond van het plangebied. Het plangebied wordt daarom als 'onverdacht' beschouwd ten aanzien van bodemverontreiniging.

Naast de oostgevel van het waterschapsgebouw bevindt zich een verdachte deellocatie, ter plaatse van de gasolietank. Aangegeven is dat bij de verbouwing van het waterschapsgebouw tot theehuis/ galerie hier geen bodemingrepen zullen plaatsvinden waardoor verder onderzoek niet nodig is. Mochten tijdens het verder uitwerken van de plannen blijken dat er toch grondverzet nodig is, dan wordt een partijkeuring (NEN5740) voor het toepassen van de vrijkomende grond aanbevolen.

4.3 Ecologie

De wet- en regelgeving voor natuur is in Nederland onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbeschermende wetgeving voorziet in bescherming van aangewezen natuurgebieden en wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet). Soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ff-wet). Deze wet ziet toe op bescherming van soorten planten en dieren zowel binnen als buiten beschermde natuurgebieden. In de Nb-wet en de Ff-wet zijn de belangrijkste bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd. Daarnaast zijn er ook provinciaal beschermde gebieden en soorten.

De noodzaak voor een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is in een eerder stadium afzonderlijk getoetst. Voor de gehele fietsroute inclusief de geplande TOP's is een Voortoets gevolgd door een Passende beoordeling uitgevoerd (Grontmij, Kiek over Diek Voortoets, 2012; Passende beoordeling, 2013) waarna een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is aangevraagd (april 2013).

De realisatie van het theehuis leidt tot een toename van het aantal bezoekers. Stichting Groninger Landschap schat op basis van ervaringen elders en de beoogde kleinschalige inrichting van het theehuis een gemiddeld aantal van circa 100 bezoekers/week. Deze bezoekers worden op basis van het huidige gedrag van recreanten vooral overdag verwacht tussen half 10 en 18 uur. Ook zijn er 's avonds bezoekers te verwachten.

Het huidige gebruik van de locatie van het theehuis bestaat uit bedrijfsmatige activiteiten vanuit de loods ten behoeve van dijkbeheer, de aanwezige parkeerplaats, de fietsroute die langs het theehuis loopt, de aanloop vanuit de omgeving om de kust te bezoeken en bezoekers van het laarzenpad. Het huidige gebruik van de fietsroute is 27 fietsers/dag in voorseizoen, 42 fietsers/dag in hoofdseizoen, 12 fietsers/dag in naseizoen en 4 fietsers/dag in laagseizoen (Grontmij 2012 tellingen fietsers).

Quickscan Flora- en faunawet ter plaatse van het plan

De uitvoerbaarheid van de voorgenomen activiteit ter plaatse van het plan is door middel van een quickscan getoetst aan de Flora- en faunawet (Grontmij, Quickscan TOP's Westpolder, Hoogwatum en Termunterzijl, 2013), zie bijlage 3. De quickscan brengt in beeld of er bij de realisatie van het plan kans is op negatieve effecten voor beschermde soorten.

Effecten

In het algemeen kunnen als gevolg van de voorgenomen activiteiten de volgende effecten optreden:

- beschadiging van groeiplaatsen en/of aantasting van vaste verblijfsplaatsen door graafwerkzaamheden;
- verwonding of beschadiging van exemplaren van beschermde soorten tijdens de werkzaamheden;
- verstoring van soorten door aanwezigheid van mensen en machines (licht, geluid, beweging).

Effect op fauna (vogels) in de vorm van verstoring kan optreden door:

- visuele verstoring;
- verstoring door gebruikers (beweging en geluid).

Visuele verstoring kan optreden als er sprake is van opgaande elementen zoals bebouwing en beplanting. Verstoring door gebruik (beweging, geluid) kan het gevolg zijn van gebruik van de directe omgeving van het theehuis, als bezoekers via het laarzenpad de kwelder opgaan of als bezoekers op de dijk staan en uitkijken over kwelder en zee.

Toetsingskader is de Natuurbeschermingswet en het EHS-beleid. In het deel van de Westpolder nabij het theehuis worden geen kwalificerende broedvogels aangetroffen. Op de circa 500 meter grote hoogwatervluchtplaats worden tijdens hoogwater niet-broedvogels (Grontmij 2013). Aanwezige broed en niet-broedvogels zijn onderdeel van de wezenlijke kenmerken van de EHS.

Visuele verstoring door fysieke verdichting: het gebouw staat achter de dijk. De bestaande hoogte van circa 6 meter wordt verhoogd naar 9 meter. Door de visuele schaduwwerking van de dijk zal vanaf kwelder of zee het bovenste deel van het gebouw zichtbaar zijn boven de dijk. Het betreft een kleine hoogte van ruim één meter en relatief korte lengte. Deze fysieke verandering is beperkt omdat deze, gezien vanaf kwelder en zee, nagenoeg wegvalt ten opzichte van het massieve, hoge dijklichaam. Visuele verstoring van vogels door fysieke verdichting als gevolg van verhoging van het bestaande gebouw kan worden uitgesloten.

Verstoring door gebruik van de locatie (P-plaats, ingang, buitenruimte): verstoring van broedvogels en niet-broedvogels tijdens hoogwater is niet mogelijk omdat de locatie van het theehuis achter de hoger gelegen dijk ligt. Het theehuis zelf is een gesloten bouwwerk zodat beweging niet en geluid niet of nauwelijks buitendijks door vogels waarneembaar is en in ieder geval niet storend zal zijn.

Gebruik van het laarzenpad: op basis van inzicht in het gebruik van de kwelders door broedvogels en tijdens hoogwater (Bos 2011) is indertijd in het kader van het kwelderherstelproject het laarzenpad gesitueerd. De route ligt in een zone waar vogelsoorten broeden die relatief ongevoelig zijn voor verstoring (Grontmij 2012; Bos 2011). Deze soorten hebben hun territoria aan kunnen passen aan de route. Een deel van de bezoekers van het theehuis zal naar verwachting ook gebruik maken van het laarzenpad. Uitgaande van de aangegeven bezoekersaantallen, zal het in dit geval gemiddeld om een zeer klein aantal personen per uur gaan. Deze verandering ten opzichte van het huidige aantal gebruikers valt volledig binnen de effectafstand van het huidige gebruik (Henkens et al 2003).

Gebruik van de dijk: op dit moment loopt er een fietspad deels buitendijks en deels binnendijks, staan bezoekers op de dijk, en lopen er mensen over de dijk naar het laarzenpad. Verandering van het aantal bezoekers op de dijk valt binnen de bestaande verstoringafstand van broedvogels en niet-broedvogels. De hoogwatervluchtplaats ligt buiten de bestaande verstoringafstand van fietsers (Grontmij 2013). De functie van hoogwatervluchtplaats valt bovendien op wisselende momenten buiten of binnen de periode dat er bezoekers zijn.¹

Eendenkooien

Conform artikel 59 van de Flora- en faunawet is het verboden om binnen de afpalingskring van een eendenkooi handelingen te verrichten waardoor de eenden binnen de afpalingskring kunnen worden verontrust. Voor eendenkooi Westpolder is het afpalingsrecht begrensd op 400 m rond het midden van de kooiplas en voor eendenkooi Nieuw Onrust op 200 m rond het midden van de kooiplas. Het plangebied valt buiten de afpaling, zodat geen strijdigheid met artikel 59 van de Flora- en faunawet plaatsvindt.

Flora

Door de werkzaamheden zal er niet of nauwelijks sprake zijn van verlies aan groeiplaatsen omdat een groot deel van het terrein verhard is. Uit de inventarisatie komt naar voren dat er in het plangebied geen groeiplaatsen zijn aangetroffen of zijn te verwachten van beschermde soorten. Omdat geen sprake is van beschermde soorten is geen ontheffing noodzakelijk.

¹ Bronnen

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

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

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

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

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

Fauna

Zoogdieren

Bij het plangebied zijn holen van kleine grondgebonden zoogdieren (muizen) aangetroffen. Hierop zijn vooral in de uitvoeringsfase effecten te verwachten. Effecten kunnen uiteenlopen van onbedoelde verstoring door aanwezigheid van mensen en machines tot het verloren gaan van holen van kleine grondgebonden zoogdieren (muizen) door rijdend materieel. Hierbij kan een enkel exemplaar van deze groep worden verwond of gedood. Voor de eindfase geldt dat nauwelijks oppervlakte aan mogelijk biotoop verloren gaat.

Omdat het licht beschermde zoogdieren van tabel 1 Ff-wet betreft, hoeft hiervoor geen onthefing te worden aangevraagd. Wel geldt vanuit de zorgplicht dat er zorgvuldig moet worden gewerkt.

De aanwezigheid van vleermuizen, waaronder de gewone dwergvleermuis, wordt uitgesloten vanwege het tot op ruime afstand ontbreken van begeleidende beplantingen en het ontbreken van geschikt foerageergebied (Lingens et al 1997). Bovendien zijn er geen verblijfplaatsen in het plangebied aangetroffen.

Vogels

Alle vogels genieten bescherming onder de Flora- en faunawet. Verstoring van (broedende) vogels is niet toegestaan. Daarnaast kunnen nesten van vogels in bepaalde gevallen ook buiten de broedperiode beschermd zijn (vaste verblijfplaatsen).

Binnen het plangebied zijn geen bomen aanwezig. Wel is in de nabije omgeving een bosje met struikachtige bomen aanwezig waarin zich broedende vogels kunnen bevinden. Tevens bevinden zich aan alle zijden van het gebouw nesten van de huiszwaluw. Uit waarnemingen is gebleken dat de huiszwaluw er voor het tweede achtereenvolgende jaar broedt. Omdat het gebouw het enige is in de omgeving wordt verwacht dat ze hier ook de komende jaren zullen broeden. Aangezien deze nesten ieder jaar opnieuw worden gemaakt is de soort niet jaarrond beschermd.

Door de werkzaamheden zo te plannen of aan te passen dat broedvogels niet worden verstoord, wordt strijdigheid met de Flora- en faunawet voorkomen. Voor dit project betekent dit dat de werkzaamheden buiten de broedperiode worden uitgevoerd. De broedperiode loopt globaal van half maart tot ongeveer eind augustus.

Als werken tijdens het broedseizoen onvermijdelijk is, moet er eerst worden onderzocht of er op het gebouw of in de directe omgeving van het plangebied broedende vogels aanwezig zijn die kunnen worden verstoord. Als dit het geval is, wordt gewacht met de werkzaamheden tot het moment dat de vogels in staat zijn om te vliegen.

Amfibieën en reptielen

In het plangebied en omgeving zijn geen waarnemingen van amfibieën bekend. Het plangebied biedt ook geen primair leefgebied voor algemeen en zwaarder beschermde amfibieën. Wel moet er in het kader van de zorgplicht rekening worden gehouden met licht beschermde (tabel 1 Ff-wet) soorten die het plangebied passeren.

In het gebied zijn geen reptielen aanwezig en ook niet te verwachten.

Vissen

In het plangebied en omgeving komen geen beschermde vissen voor omdat in het plangebied geen oppervlakte- of zeewater aanwezig is.

Ongewervelden

In het plangebied zijn geen soorten uit deze soortgroepen aanwezig die beschermd zijn onder de Flora- en faunawet.

Conclusie Flora- en faunawet

Bij de realisatie van het plan moet zorgvuldig worden gewerkt met het oog op eventueel aanwezige licht beschermde zoogdieren en amfibieën. Broedvogels mogen niet worden verstoord en nesten mogen niet worden geschaad. Dit betekent dat de werkzaamheden buiten de broedperiode (half maart tot eind augustus) moeten worden uitgevoerd.

Verstoring door visuele verdichting is verwaarloosbaar vanwege de beperkte verhoging van de bouwhoogte en de schaduwwerking van de dijk.

Verstoring van kwalificerende broedvogels door bezoekers van het theehuis is in het kader van de Natuurbeschermingswet niet aan de orde omdat deze broedvogels op dit deel van de kwelders ontbreken. In het kader van het EHS-beleid zal het gevolg van de verandering van het gebruik vallen binnen de bestaande verstoringssafstanden.

Verstoring van kwalificerende niet-broedvogels op de hoogwatervluchtplaats als gevolg van verandering in gebruik is niet of nauwelijks aan de orde. De toename van het aantal gebruikers ten opzichte van de huidige situatie is (zeer) beperkt en de periode waar het gebruik zich zal concentreren is een beperkt deel van het etmaal. Verstoring vanaf de binnendijks gelegen parkeerplaats, entree en buitenruimte rond het gebouw wordt uitgesloten omdat deze ruimten door de dijk worden afgeschermd van kwelder en zee. Verstoring door gebruik van dijk en laarzenpad blijft vanwege de lage aantallen gebruikers binnen de verstoringssafstand van het huidige gebruik. Negatieve effecten van verandering in gebruik doen zich in het kader van de Natuurbeschermingswet en het EHS-beleid niet voor. Significante negatieve effecten kunnen met zekerheid worden uitgesloten.

4.4 Cultuurhistorie, landschap en archeologie

Cultuurhistorie

Westpolder maakt onderdeel uit van het kleilandschap van Groningen, ontstaan en in cultuur gebracht door de mens. In eerste instantie ontstonden in dit gebied rijen van opeenvolgende wierden op kwelderwallen, de oude dijken. Omdat er steeds nieuw land bij kwam, is van zuid naar noord een reeks opeenvolgende kwelderwallen zichtbaar. De dorpen Vierhuizen, Ulrum, Leens en Wehe-Den Hoorn vormen de meest karakteristieke reeks wierden op een kwelderwal. De eerstvolgende kwelderwal ten noorden hiervan loopt over de oude dijk, van Hornhuizen naar Kloosterburen, maar begint ver naar het westen bij de boerderijen Klein en Groot Midhuizen.

Na het jaar 1000 maakten de wierden plaats voor dijken en werden langs de noordkust steeds meer polders bedijkt. In 1875 werd Westpolder bedijkt, waar de oost Friese broers Mansholt zich vestigden op de boerderijen Fletum en Torum, genoemd naar in de Dollard verdrinken dorpen. Deze boerderijen staan in een lijn van 7 boerderijen die de polder domineren, in een lijn van zuidwest naar noordoost.

In het gebied liggen twee eendenkooien: "de Westpolder" (de meest westelijke) en "Nieuw Onrust" (de meest oostelijke kooi). De beide eendenkooien in het gebied vormen van oudsher aanwezige elementen, waarbij de westelijke eendenkooi, "De Westpolder" als rijksmonument is aangewezen, evenals het kooikershuisje bij de meest oostelijke eendenkooi "Nieuw Onrust". Voor beide eendenkooien geldt dat het cultuurhistorische objecten zijn die eveneens een grote natuurwaarde herbergen.

De eendenkooien zijn aangewezen als rijksmonument vanwege onder meer de 'ruimtelijke relatie met het omliggende land, de hoge mate van zeldzaamheid in de regio, het grote algemene cultuurhistorische belang en de ruimtelijke visuele relatie tussen de twee eendenkooien onderling'.

Het plan doet geen inbreuk aan de ruimtelijke en visuele relatie die er is tussen de twee eendenkooien Nieuw Onrust en Westpolder. Beide eendenkooien zijn en blijven vanaf ieder punt in de Westpolder goed waarneembaar.

Landschap

Het plangebied ligt in het dijklandschap van de Waddenkust. De te beschermen kernkarakteristieken rondom het plangebied zijn het grootschalige open landschap en de oude dijken. Bij nieuwe ingrepen in het landschap moet het streekeigen karakter van het gebied het vertrekpunt zijn.

Door de realisatie van het theehuis met expositieruimte worden de landschappelijke kenmerken van dit gebied niet aangetast. Bij het ontwerp is ervoor gekozen om het huidige dijkmagazijn te behouden. Enerzijds omdat het in eigendom en gebruik is en blijft het bij waterschap, anderzijds omdat het een van de vele nagenoeg identieke dijkmagazijnen is, die het waterschap Noorderzijlvest verspreid langs de kust heeft staan. Door het dijkmagazijn Westpolder te integreren in het ontwerp blijft deze als zodanig herkenbaar in het landschap. Bovendien wordt de omgeving en de leegte zo weinig mogelijk aangetast door het geheel te concentreren op 1 plek. Het gebouw zal als een speldenprik op de dijk worden ervaren waardoor er geen sprake is van horizonvervuiling.

Figuur 4.1 en 4.2 tonen het landschap en de horizon met daarin het plan gesitueerd.



Figuur 4.1: Uitzicht op landschap en horizon vanaf de weg Westpolder.



Figuur 4.2: Uitzicht op landschap en horizon ingezoomd vanaf weg Westpolder.

De materiaalkeuze is afgestemd op de ligging van het theehuis met expositieruimte. Vanwege de ligging is gekozen voor transparante, natuurlijke en robuuste materialen. Het ontwerp gaat hierdoor niet alleen een relatie aan met de bijzondere plek, maar refereert ook aan de bijzondere geschiedenis; de strijd tegen het water en de inpoldering van land. De constructie verwijst naar de kwelderwerken die nog steeds zichtbaar zijn in het landschap. De houten meerpalen en wilgentenen (die verwijzen naar de inpoldering) zullen een samenspel met de omgeving

aangaan. Namelijk de bomen van de nabijgelegen eendenkooien en de bebossing van de Marnewaard.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ), in werking getreden. Met de WAMZ is een stelsel gerealiseerd waarmee archeologisch erfgoed kan worden beschermd en het archeologisch belang kan worden meegewogen in de besluitvorming. Om de archeologische waarden in beeld te krijgen is de Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart gemeente De Marne geraadpleegd. Deze archeologische advieskaart is samen met de Nota archeologiebeleid Noord-Groningen vastgesteld door de raad van de gemeente De Marne op 24 februari 2009. Figuur 4.3 toont een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart.



Figuur 4.3: Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente De Marne

Omdat het plangebied een lage verwachting heeft is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan doet geen afbreuk aan cultuurhistorie, archeologie en de landschappelijke kwaliteit van het gebied. De Welstandscommissie ondersteunt deze conclusie.

Het voorontwerp van het Theehuis is ter beoordeling voorgelegd aan de door de gemeente De Marne benoemde onafhankelijke Welstandscommissie. De Welstandscommissie adviseert vanuit een integrale benadering van stedenbouw, landschap, cultuurhistorie en archeologie en heeft de bevordering en instandhouding van de bouwkundige en landschappelijke schoonheid in gemeente De Marne als doelstelling.

De Welstandscommissie heeft op 9 februari 2012 geoordeeld dat het bouwplan niet strijdig is met redelijke eisen van welstand (zie ook bijlage 2).

4.5 Verkeer

De ontsluiting van het theehuis met expositieruimte vindt plaats via de Kustweg en de Westpolder. Deze plattelandswegen vormen de verbinding tussen Lauwersoog / N361 en de beoogde locatie. De Kustweg is vanaf Lauwersoog tot aan de locatie waar het dijkmagazijn staat alleen 's nachts en in het weekend opengesteld voor voertuigen. Van maandag 07.30 uur tot vrijdag 23.00 geldt een verbod voor gemotoriseerd verkeer. De Kustweg maakt tevens onderdeel uit van een militair oefenterrein en is tijdens oefeningen afgesloten. De Westpolder is vanaf de driesprong met de Kustweg en de Kustweg zijn afgesloten voor vrachtauto's.

Kencijfers voor de verkeersgeneratie of vergelijkbare kleinschalige horeca zijn niet beschikbaar. Wel zijn in CROW-publicatie 317 'Kencijfer parkeren en verkeersgeneratie' kencijfers opgeno-

men voor parkeren bij kleinschalige horeca (café/bar/cafetaria). Hierin is een kencijfer van 6 – 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo opgenomen. Dit komt bij een oppervlak van 98 m² bvo neer op een behoefte van 6 - 8 parkeerplaatsen (naast de reeds bestaande behoefte). Op basis van een globaal geschatte turn – over (het aantal keren dat een parkeerplaats per dag gebruikt wordt) van 2 komt een globale schatting van het aantal verkeersbewegingen per dag, uitgaande van 8 uren openingstijd, neer op $7 * 2$ (heen en terug) $* 2 * 8 =$ circa 200 verkeersbewegingen per dag.

Een andere benadering kan op basis van het aantal stoelen worden gemaakt. Het theehuis heeft een capaciteit van 50 bezoekers / stoelen. Verwacht wordt dat de bezetting door de week laag zal zijn. In de weekenden wordt een hogere bezetting verwacht. Gemiddeld wordt uitgegaan van een bezetting van <30% over de gehele dag en een turn over van 2. Uitgaande van 8 uren openingstijd komt deze benaderingswijze neer op $50 * 0,3 * 2 * 8 =$ 240 bezoekers per dag. Aangezien een deel hiervan gebruik zal maken van de fiets bedraagt het aantal verkeersbewegingen per auto ongeveer 200.

Op basis van bezoekersaantallen van andere bezoekerscentra van Het Groninger Landschap is de verwachting dat de voorziening ongeveer 5000 bezoekers per jaar zal trekken. Deze bezoekers worden op basis van huidig gedrag van recreanten vooral verwacht in de maanden april t/m oktober, overdag tussen ongeveer 9.30 en 18.00 uur. Dit zijn omgerekend 180 ongeveer bezoekers per week en 25 bezoekers per dag. Uitgaande van een worst case situatie van 1 bezoeker per auto komt dit neer op circa 50 auto's per dag.

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

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

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

4.6 Geluid

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

Het theehuis betreft een categorie 1 horecabedrijf. Dit zijn horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn. Activiteiten die geluidsoverlast veroorzaken op de omgeving zijn bij een categorie 1 horecabedrijf uitgesloten.

Tevens stelt Artikel 4.27 van de Omgevingsverordening Groningen regels ten aanzien van niet-agrarisch grondgebruik in het buitengebied. Ten aanzien van geluid wordt hierin gesteld dat de bedrijvigheid in het buitengebied wordt beperkt tot de milieucategoriën 1 en 2, alsmede behorend tot categorie 3 voorzover naar aard en invloed op de omgeving met categoriën 1 en 2 gelijk te stellen bedrijvigheid, van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Een theehuis met informatievoorziening is volgens de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering gecategoriseerd als milieucategorie 1. Hiervoor geldt een afstand van het theehuis tot

andere geluidsgevoelige objecten van 10 meter. Binnen een straal van 10 meter zijn er geen geluidsgevoelige objecten aanwezig.

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

4.7 Licht

Artikel 4.21 van de Omgevingsverordening stelt regels om de duisternis in het buitengebied te beschermen. Een bestemmingsplan mag niet voorzien in de realisatie van een nieuwe ligboxenstal waarbinnen de lichtsterkte meer dan 150 lux bedraagt, tenzij de stal tussen 20.00 uur en 6.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling tenminste met 90% reduceren.

Het plan voorziet in de realisatie van een theehuis met informatievoorziening. De provincie stelt geen regels ten aanzien van de lichtemissie van een dergelijke voorziening.

Het theehuis met informatievoorziening is tijdens de nachtelijke uren gesloten. De duisternis is van 0.00 uur tot 6.00 uur beschermd. Om de duisternis ook in de avonden te beschermen worden maatregelen getroffen die de lichtuitstraling reduceren.

Om verstoring te voorkomen worden in het bestemmingsplan eisen gesteld aan de verlichting van het terrein. Verstoring als gevolg van luminantie wordt voorkomen door eisen te stellen aan de lichtarmaturen en lichtproductie in en bij het gebouw. In de buitenruimte mogen uitsluitend lage armaturen (maximaal 3 meter hoog) worden geplaatst. Tevens mag de verlichting buiten alleen maar naar beneden en van de zee af schijnen. In het gebouw dienen de lampen altijd van het glas af naar binnen en naar beneden te schijnen en nooit naar buiten. Illuminatie van de gebruiksooppervlakken gebeurt zodoende zonder het effect van luminantie. Uitstraling van licht naar boven en opzij wordt daarmee voorkomen zodat verblinding van trekvogels, broedvogels en nietbroedvogels op de hoogwatervluchtplaats wordt uitgesloten. Hierdoor treden er geen negatieve effecten op bij de, in het kader van de Natuurbeschermingswet en het EHS-beleid, genoemde vogelgroepen. Significante negatieve effecten kunnen hierdoor worden uitgesloten.

4.8 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is er nieuwe regelgeving voor luchtkwaliteit van kracht. In de Wet milieubeheer is een nieuw hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit ('Wet luchtkwaliteit'). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005. In dit besluit zijn Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit geïmplementeerd. Daarin is onder meer bepaald dat gemeenten de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen. De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof/PM₁₀), koolmonoxide en benzeen. De concentraties hiervan worden getoetst aan grenswaarden. Het besluit verplicht gemeentes bij het vaststellen en herzien van bestemmingsplannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit mee te wegen, met name op plaatsen waar mensen langdurig verblijven en aan luchtverontreiniging worden blootgesteld. In elk geval moet bekeken worden of aan de grenswaarden wordt voldaan. Met name de waarden van fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) vormen daarbij een aandachtspunt. Uit onderzoek is gebleken dat slechts bij hoge verkeersintensiteiten in grotere stedelijke gebieden overschrijdingen van grenswaarden voorkomen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan een bestemmingsplan worden vastgesteld indien aannemelijk is gemaakt dat de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof. Door middel van een quickscan (NIBM tool, versie 17 oktober 2012) is onderzocht of aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit kan worden voldaan of dat nadere berekeningen voor luchtkwaliteit noodzakelijk zijn. De verkeersgeneratie voor het theehuis met exposi-

tieruimte wordt geschat op maximaal 200 verkeersbewegingen per dag door gemotoriseerd verkeer (zie paragraaf 4.5). In figuur 4.4 is de ingevulde rekensheet weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	200
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,17
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.4: Rekensheet NIBM tool Theehuis met expositieruimte

Uit de rekensheet blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer vanwege realisatie van het theehuis met expositieruimte niet in betekenende mate is en nader onderzoek niet nodig is.

4.9 Externe veiligheid

Algemeen

Bij een bestemmingsplanwijziging moet volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het plangebied worden getoetst aan het vigerende beleid voor externe veiligheid. Om de ontwikkeling verder in procedure te kunnen brengen is het noodzakelijk om aan te tonen dat:

- het plangebied geen onaanvaardbare risico's veroorzaakt voor de omliggende bebouwing;
- de omgeving geen onaanvaardbare risico's veroorzaakt voor de te ontwikkelen voornemens.

Een theehuis met expositieruimte is een voorziening dat leidt tot kortdurend verblijf en veroorzaakt geen onaanvaardbare risico's voor de omliggende omgeving.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het theehuis met expositieruimte is volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een "beperkt kwetsbaar object". Dit houdt in dat de PR-contour van een risicobron als richtwaarde geldt, en niet als grenswaarde. Dit houdt in dat, ofschoon het vanuit het Externe veiligheidsbeleid wenselijk zou zijn dat het theehuis zich buiten eventuele bestaande PR-contouren bevinden, het gemotiveerd mogelijk is ze binnen PR-contouren te situeren.

Artikel 1 Bevi:

Lid c: Beperkt kwetsbaar object: hotel restaurants, voor zover zij niet onder onderdeel I, onder c vallen.

Lid h: Objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn.

Groepsrisico (GR)

Door de komst van een theehuis met expositieruimte (zijnde een beperkt kwetsbaar object) neemt de personendichtheid ter plaatse licht toe. Het is relevant om te onderzoeken in hoeverre het theehuis met expositieruimte is gelegen binnen zogenoemde "invloedsgebieden" van inrichtingen, buisleidingen of transportroutes. Als dat het geval is, moet het bevoegd gezag beoordelen of het relevant is een toename van het groepsrisico te berekenen.

Voor het GR wordt gekeken naar de personendichtheid in het invloedsgebied. De omvang van het invloedsgebied ligt voor inrichtingen wettelijk vast (voor categoriale bedrijven), of moet worden bepaald volgens vaste rekenregels (voor niet-categoriale bedrijven). De categoriale bedrijven zijn opgenomen in bijlage 2 bij de Regeling externe veiligheid inrichtingen.

Inrichtingen

Op ruim 600 meter ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf. Volgens de risicokaart betreft dit de inrichting van H.J. Louwes, Westpolder 22 te Vierhuizen. In figuur 4.5 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 4.5: Risico's nabij plangebied (bron: risicokaart.nl)

Aanwezig is een bovengrondse opslagtank van 3000 liter met propaan. De PR-contour van deze inrichting bedraagt 9 m; het plangebied ligt hier zeer ruim buiten. De betreffende inrichting is niet een zogenoemde categoriale inrichting met vaste afstanden voor het invloedsgebied. Er wordt daarom een parallel getrokken met vergelijkbare inrichtingen. Bij een tankstation is het invloedsgebied 150 meter. Een LPG tankwagen heeft een invloedsgebied van 355 meter. Gelet op deze afstanden wordt er vanuit gegaan dat het plangebied zich bevindt buiten het invloedsgebied van de propaantank (afstand theehuis tot propaantank is circa 700 meter).

Buisleidingen

Buisleidingen waardoor (vaak onder hoge druk) gevaarlijke stoffen worden vervoerd, kunnen een PR-contour hebben die buiten de leiding zelf ligt. Deze contour is evenals het invloedsgebied vermeld op de risicokaart (www.risicokaart.nl).

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op ruim 3 km afstand. Gelet op de zeer ruime afstand is nader onderzoek niet nodig.

Transport over weg, spoor en water

Voor transport over weg, water en spoor is de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRNVGS) van toepassing. Voor transportroutes (weg, water, spoor) kan het invloeds-

gebied voor het groepsrisico worden bepaald op grond van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART, 2011). In paragraaf 5.2.3 van cRNVGS is echter bepaald dat er geen beperkingen aan het ruimtegebruik hoeven te worden gesteld in het gebied dat *op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt*, ondanks dat het invloedsgebied verder kan reiken.

Het plangebied ligt op zeer grote afstand van transportroutes over weg, water en spoor. Gezien de grote afstanden (ruim meer dan 200 m afstand van het plangebied) geldt voor deze transportroutes dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Bestrijdbaarheid

Het plangebied is tevens beoordeeld in het kader van de bestrijdbaarheid (bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen). Uit de beoordeling blijkt dat het plangebied een zogenaamde 'witte vlek' betreft. 'Witte vlekken' zijn gebieden die niet zijn afgedekt door een bluswatervoorziening (brandkraan of open water) op een overbrugbare afstand (binnen een straal van 200 meter). De dichtstbijzijnde brandkraan voor het Theehuis Westpolder bevindt zich op een afstand van ongeveer 600 meter.

De 'witte vlekken' moeten op een andere manier worden voorzien van bluswater. In dit geval gebeurt dit via grootschalig watertransport (WTS). Voor WTS geldt een langere opkomsttijd, aangezien WTS niet in elke kazerne aanwezig is. De opbouwtijd voor WTS bedraagt circa 10 tot 15 minuten. Uitgaande van een gewenste opkomsttijd voor WTS van 20 minuten betekent dit, dat het systeem op z'n vroegst 35 minuten na een brandmelding operationeel is. Dit kan de mogelijkheden voor het bestrijden van incidenten beperken.

In het plangebied kan het WTS niet binnen 20 minuten aanwezig zijn. Dit beperkt een snelle en effectieve inzet van de brandweer. Hierdoor is er een verhoogde kans op slachtoffers. Door het Bestemmingsplan komt het tot een toename van activiteiten en bebouwing in het plangebied. Hierdoor stijgt de aanwezige vuurlast en de kans op een brand.

Om bij een incident snel en effectief te kunnen ingrijpen, dient conform artikel 6.30 van het Bouwbesluit 2012 een brandkraan of een geboorde put te worden aangelegd.

Conclusie

Voor de realisatie van het theehuis met expositieruimte levert het aspect externe veiligheid geen belemmeringen op. Het theehuis is gelegen buiten de contouren voor het plaatsgebonden risico van de nabijgelegen inrichting. Het groepsrisico hoeft niet apart verantwoord te worden. Wel wordt in het kader van bestrijdbaarheid geadviseerd om conform artikel 6.30 van het Bouwbesluit 2012 een brandkraan of een geboorde put aan te leggen.

5 Planuitgangspunten

5.1 Opzet plan

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Het hoofdstuk is te beschouwen als een leeswijzer voor de regels en de verbeelding. In dit hoofdstuk wordt de hoofdlijn van het bestemmingsplan weergegeven, daarnaast wordt ingaan op de verschillende bestemmingen en overige regelingen, zoals die zijn neergelegd in de regels.

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en planregels. De regels en de verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De opbouw van de regels en de te gebruiken hoofdgroepbestemmingen op de verbeelding zijn vastgelegd in de RO Standaarden 2012. Deze standaarden zijn wettelijk verankerd in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure zijn gegaan, zijn de RO Standaarden 2012 verplicht.

Verbeelding

Op de verbeelding word(t)en de bestemming(en) weergegeven. In de regels is vervolgens per bestemming geregeld welk gebruik en welke bebouwing is toegestaan. Naast bestemmingen kunnen op de verbeelding ook aanduidingen zijn opgenomen. Een aanduiding (lijn, letter, cijfer of symbool) betekent in de regel iets 'extra's' ten opzichte van de bestemmingsregeling (gebruik en/of bebouwing). Een aanduiding heeft alleen betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden.

Regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is ernaar gestreefd het aantal bepalingen zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan verschillende flexibiliteitsbepalingen, te weten afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels,
- Bestemmingsregels,
- Algemene regels,
- Overgangs- en slotregels.

Toelichting

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt een toelichting op de afzonderlijke artikelen gegeven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de inleidende bepalingen van de regels opgenomen.

- Artikel 1: Begrippen

Geeft de betekenis van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Een deel van de begrippen is afkomstig uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), één van de RO Standaarden 2012. Deze begrippen, bijvoorbeeld het begrip 'bouwen', dienen verplicht te worden overgenomen (als ze worden gebruikt in de bestemmingsplanregels).

- Artikel 2: Wijze van meten

Geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend. Ook hier geldt dat de SVBP2012 voor een deel van de gebruikte maten een verplicht over te nemen omschrijving bevat.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels die direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- Een beschrijving van de bestemming.
- De bouwregels: regels omtrent hoogte, oppervlak et cetera. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- (Eventueel) een afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag met betrekking tot bouwregels.
- (Eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels.
- (Eventueel) een afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag met betrekking tot gebruiksregels.

Dit stramien is voorgeschreven in de SVBP2012.

Eventuele aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

- Artikel 3: 'Gemengd'

De gronden van de locatie hebben de bestemming 'Gemengd'. De gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen, een horecabedrijf in categorie I, en ten behoeve van expositieruimte. De bouw- en gebruiksactiviteiten dienen te worden getoetst aan deze bestemmingsbepalingen.

In de begripsbepalingen is omschreven wat onder 'horeca, categorie 1' moet worden verstaan, het betreft zogenaamde 'lichte' horeca. Met deze categorisering wordt aangesloten op het algemene beleid van de gemeente met betrekking tot het vastleggen van verschillende vormen van horeca, van 'licht' tot 'zwaar', in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Voor het bouwen van gebouwen zijn specifieke bouwregels opgenomen. Hoe dient te worden gemeten staat te lezen in artikel 2. Ten aanzien van het gebruik van de gronden zijn specifieke gebruiksregels opgesteld. De voorwaarden waar aan moet worden voldaan staan omschreven in artikel 3.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemming(en) van toepassing zijn. Zaken die niet per bestemming kunnen worden geregeld, zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

- Artikel 4: Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de anti-dubbeltelbepaling. Deze bepaling is verplicht op grond van artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

- Artikel 5: Algemene gebruiksregels

Hierin is in algemene zin aangegeven welk gebruik als strijdig gebruik wordt gezien.

- Artikel 6: Algemene aanduidingsregels

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'

Het plangebied ligt binnen de binnenbeschermingszone vanwege de primaire waterkering c.q. zeewering. Door middel van de gebiedsaanduiding zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de waterkering. Binnen de beschermingszones geldt op grond van de keur van het waterschap verschillende beperkingen voor bouwen. Dit hangt samen met de waterkerende functie van de zeewering.

Voor dit bestemmingsplan is de binnenbeschermingszone rond de primaire waterkering relevant. Hiervoor is een vrijwaringszone van 100 meter opgenomen. Bebouwing is binnen deze zone niet of onder voorwaarden toegestaan. Deze vrijwaringszone is opgedeeld in twee verschillende deelgebieden (zie ook paragraaf 3.2.):

- profiel van vrije ruimte: hier zijn, anders dan ten behoeve van de waterkering, geen gebouwen of bouwwerken toegestaan. In onbebouwde gebieden is deze zone 75 meter
- beschermingszone: in onbebouwde gebieden geldt een zone van 25 meter waar geen gebouwen of bouwwerken gerealiseerd mogen worden die van invloed kunnen zijn op de stabiliteit of de werking van de waterkering.

Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 4.1 in deze toelichting.

- Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor kleine(re) afwijkingen van vastgelegde maatvoeringen. Het betreft relatief kleine afwijkingsmogelijkheden. Hiervoor geldt de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geregelde reguliere procedure.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels.

- Artikel 8: Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik neergelegd. Het overgangsrecht is conform het bepaalde in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

- Artikel 9: Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. De slotregel is conform de SVBP2012 geformuleerd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg en inspraak

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plegen burgemeester en wethouders overleg met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Theehuis Westpolder” is aan diverse overleginstanties verzonden. Een schriftelijke reactie is ontvangen van:

- Provincie Groningen;
- Waterschap Noorderzijlvest;
- Veiligheidsregio Groningen.

Het voorontwerp is zes weken voor inspraak ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn vier inspraakreacties ingediend. Een samenvatting van de inspraak- en vooroverlegreacties en de beantwoording hiervan is opgenomen in de reactienota, die als bijlage 5 bij deze toelichting is gevoegd.

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Theehuis Westpolder” heeft van 9 januari tot en met 19 februari 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze terinzagelegging kon een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad indienen. Er zijn 45 ontvankelijke zienswijzen ingediend. De reactie op de zienswijzen is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisering van het plan is een exploitatie opgesteld. Voor het financieren van de plannen wil Stichting Het Groninger Landschap een subsidie aanvraag indienen bij het Waddenfonds. Om echter in aanmerking te komen voor een subsidie bij dit fonds dient een obstakelvrij plan te worden ingediend. Als Stichting Het Groninger Landschap een bijdrage uit het Waddenfonds krijgt, dan is de kans groot dat de rest van de financiering ook rond komt, desnoods volledig uit eigen middelen van Het Groninger Landschap.

Als na indiening blijkt dat Stichting Het Groninger Landschap niet in aanmerking komt voor een subsidie zal ze op zoek gaan naar andere gelden.

Het waterschap wil de bestaande functie in stand houden maar is bereid mee te werken aan het initiatief van Het Groninger Landschap. Tussen partijen wordt een gebruiksovereenkomst gesloten.

Bijlage 1

Voorlopig Ontwerp

Bijlage 2

Advies Welstandscommissie

Bijlage 3

Vooronderzoek NEN 5725

Bijlage 4

Quick-scan Flora- en faunawet TOP's Westpolder,
Hoogwatum, Termunterzijl

Bijlage 5

Reactienota inspraakreacties

Bijlage 6

Reactienota zienswijzen