

gemeente
EEMSMOND



**Bestemmingsplan
Glastuinbouwgebied Eemsmond**

BügelHajema
ADVISEURS

gemeente
EEMSMOND



Bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Eemsmond

Inhoud:

Toelichting
Voorschriften

Plankaart nr. 090.00.01.20.22.C01

BügelHajema
ADVISEURS

Uithuizen/Assen
Projectnummer 090.00.01.20.22
10 januari 2006

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Huidige situatie	5
3	Beleid	9
	3.1 Rijk	9
	3.2 Provincie	9
	3.3 Gemeente	11
4	Planbeschrijving	13
	4.1 Locatiekeuze	13
	4.2 Stedenbouwkundig ontwerp	14
5	Juridische vormgeving	19
	5.1 Algemeen	19
	5.2 Uitgangspunten voor het tekenen van de plankaart	19
	5.3 Planvorm	19
	5.4 Bestemmingen	19
	5.5 Afstemming op andere wetten en verordeningen	21
6	Milieu	23
	6.1 Milieuzonering	23
	6.2 Flora en fauna	24
	6.2.1 Passende beoordeling Natuurbeschermingswet	24
	6.2.2 Advies Flora- en faunawet	25
	6.2.3 Aanvullend onderzoek	27
	6.3 Archeologie	27
	6.4 Externe veiligheid	28
	6.5 Luchtkwaliteit	29
	6.6 Water	30
	6.7 Bodem	31
7	Economische uitvoerbaarheid	33
8	Inspraak en overleg	35

1 Inleiding

Aanleiding

De glastuinbouw heeft de komende jaren een fors oppervlak nodig voor uitbreiding en herstructurering. In het traditionele glastuinbouwconcentratiegebied (met name het Westland) is hiervoor onvoldoende ruimte beschikbaar vanwege uitbreidingsplannen voor wonen en recreatie. Daarom staan verschillende regio's voor de opgave nieuwe locaties te ontwikkelen om het ruimtetekort op te vangen.

Volgens de Commissie Herstructurering Glastuinbouw zal in Nederland de komende tien jaar ongeveer 1.500 ha glas verdwijnen door functiewijziging en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt dat dit tot 2006 bijna 400 ha glastuinbouw uit het Westland betreft. Daarnaast zullen concentratie van verspreid glas, herstructurering van oude gebieden en voortgaande groei van de sector een extra ruimtebehoefte veroorzaken van ruim 1.000 ha. De totale ruimtebehoefte wordt ingeschat op circa 2.500 ha, waarbij wordt uitgegaan van een min of meer gelijkblijvend totaal areaal glastuinbouw in Nederland. Dit laatste kan worden afgezet tegen de stijging van het totale areaal met circa 10% over de laatste tien jaar. De ruimtebehoefte zal voor het overgrote deel buiten de provincie Zuid-Holland moeten worden opgevangen.

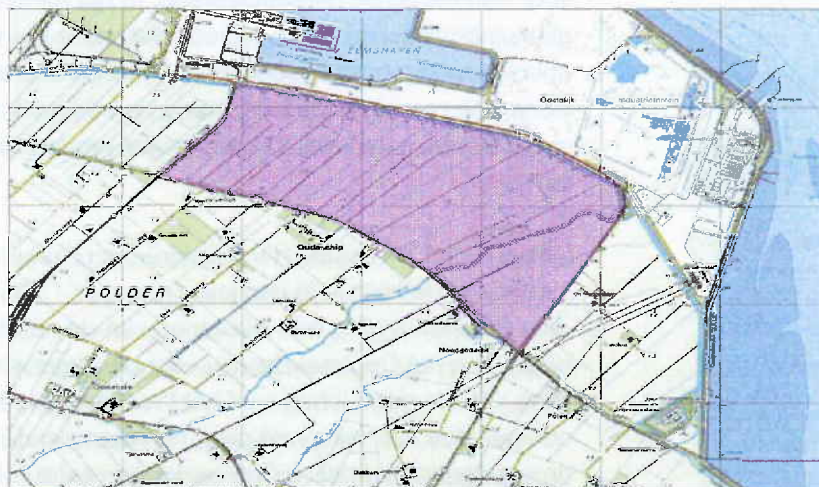
Aanwijzing plangebied

In het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (provincie Groningen, december 2000) is het plangebied aangewezen als een geschikte locatie voor de ontwikkeling van glastuinbouw. Ook in de Strategische Visie Eemsmond (gemeente Eemsmond, mei 2001) wordt nadrukkelijk ingezet op de ontwikkeling van een modern kassengebied bij de Eemshaven. Realisatie van glastuinbouw in Noord-Groningen kan een zeer belangrijke bijdrage leveren aan de (lokale) werkgelegenheidsontwikkeling, zo bleek uit recent onderzoek (Praktijkonderzoek Plant & Omgeving, augustus 2004).

MER en ecologisch onderzoek

Om de effecten van de beoogde glastuinbouwontwikkeling binnen het plangebied in kaart te brengen, hebben de provincie Groningen en de gemeente Eemsmond een milieueffectrapport (MER) laten opstellen. Het hierin aangedragen Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) en het Terugval Alternatief (TVA) hebben als uitgangspunt gediend voor dit bestemmingsplan. In het vervolg zal hier zijdelings naar worden verwezen. Naast het MER zijn tevens bijlage VII Passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet (uitwerking format "Habitattoets" Waddenzee) voor het glastuinbouwgebied

Eemsmond (Inrichtingsalternatief) en bijlage VIII Onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet opgesteld. Deze gaat in op de cumulatieve effecten op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied, de Waddenzee.



Plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader om de vestiging van het glastuinbouwcomplex mogelijk te maken. Het overzichtskaartje hierboven geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied aan. Het gaat om een gebied met een oppervlakte van circa 450 ha, dat wordt begrensd door de Kwelderweg, de EGD-weg (N33), de Dijkweg en de Eemshavenweg (N46). De betreffende gronden zijn op dit moment in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (1999) bestemd als Agrarisch gebied.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) zal eerst de huidige situatie worden beschreven. Het ruimtelijk beleid van de provincie en de gemeente komen in hoofdstuk 3 aan bod. Daarna wordt in hoofdstuk 4 de inrichtingsschets toegelicht. De juridische vertaling van deze schets is in het daaropvolgende hoofdstuk (5) onder woorden gebracht. De gevolgen voor milieu, ecologie, archeologie en dergelijke zijn in hoofdstuk 6 beschreven. In de laatste twee hoofdstukken is ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en de inspraak en het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

2

Huidige situatie

Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied betreft een polder die deel uitmaakt van het jonge zeekleilandschap. Dit is een vrij jong landschap. Aan het eind van de laatste ijstijd heeft zich een groot veenmoeras ontwikkeld achter de kustlijn die ter hoogte van de huidige waddeneilanden was gevormd. Door de oost-weststroming van de zee vormde zich een haakwal, waardoor kwelders konden aangroeien.

Het gebied werd vanaf de twaalfde eeuw ingedijkt. Tot dan toe mondde de Fivelboezem uit in het gebied, waardoor de zee altijd nog van invloed was.

Rond 1250 had de Oldiek het droge land gescheiden van het waddegebied. Hierna groeiden kwelders aan en om de buitendijkse landen werden zomerkaden aangelegd.

In 1718 werd de provinciale zeedijk, de Middendijk, aangelegd, nadat de Oldiek op veel plaatsen was doorbroken. Deze Middendijk, die nog steeds intact is, vormt de zuidelijke grens van het plangebied. Het plangebied, de Oostpolder, is in 1840 ingedijkt door de dijk die thans nog zichtbaar is als de Kwelderweg/N33.

Korte gebiedstypering

Het plangebied is een typisch akkerbouwgebied. Gewassen die in het gebied worden geteeld, zijn onder andere aardappelen, bieten, wortels, tarwe en maïs. Tussen de percelen liggen sloten. Het gebied grenst aan de noordzijde aan de Binnenbermsloot of het Oosterpolderbermkanaal. Aan de oostzijde wordt het gebied doorsneden door de Grote Tjariet. De Grote en Kleine Tjariet zijn restanten van de Fivelboezem.



Grote Tjariet

Contrasterend met het agrarische karakter van het plangebied ligt direct ten noorden van de N33 het Eemshavengebied. Hier is een industrielandchap ontwikkeld met elementen als het windmolenpark, de Eemscentrale met het schakelstation, de kaden en de bedrijfsgebouwen. Vooral de windmolens langs de zeedijk en het Oostpolderbermkanaal zijn zeer bepalend voor de horizon, zowel vanaf de landzijde als vanaf de zeezijde. Het Eemshaventerrein is niet geheel bebouwd. Er komen diverse grote braakliggende kavels voor.

Bodem en water

Op de bodemkaart (Stichting Bodemkartering, 1987) staat het plangebied aangeduid als zeekleigrond, waarbij het noordelijk deel als kalkhoudende bijzonder lutumarme grond wordt gekenmerkt. Het middendeel van het plangebied bestaat uit kalkrijke lichte zavel en het zuidelijke deel bestaat uit zware zavel. Hieraan is het proces van opslibbing tussen 1718 en 1840 nog te herkennen. Daarbij werd het grovere zand en zavel in het woelige water afgezet en kwam het fijne materiaal vlak onder de dijk terecht. Het maaiveld ligt het hoogst in het noordelijk deel van het gebied (circa 2 m à 2,5 m boven N.A.P.) en loopt af in zuid/zuidoostelijke richting tot circa 1,2 m boven N.A.P. De omringende dijklichamen liggen circa 3,5 m hoger dan het omsloten maaiveld.



Kaart 3. Plangebied in 1821 als kwelder van voor de bedijking uit 1840
(Topographische-Militaire kaart van Huguenin)

De gemiddeld laagste grondwaterstand van deze bodem is dieper dan 120 cm beneden het maaiveld en plaatselijk zelfs dieper dan 160 cm. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt tussen de 40 cm en 80 cm beneden het maaiveld. Dit duidt op erg droge omstandigheden en incidenteel na regenval stagnatie van water op de matig doordringbare grond.

Functionies

Binnen het plangebied zijn de functies landbouw, water, wonen en verkeer vertegenwoordigd. Bij landbouw moet vooral worden gedacht aan de grondgebonden akkerbouw.

De functie water heeft vooral betrekking op de Grootte Tjariet. Deze hoofdwatgang voert het water, afkomstig uit bovenstrooms gebied, af naar het Spijkersterpompengemaal. Daarnaast bevinden zich nog enkele meer ondergeschikte watergangen in het gebied die een meer lokaal karakter dragen.

In het plangebied is één boerderij aanwezig, welke in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd is als Grondgebonden landbouwbedrijf.

De wegen binnen het plangebied vervullen alleen een lokale functie. Alle wegen zijn ontsloten op de Dijkweg die ten zuiden van het plangebied ligt.

3.1 Rijk*Herstructurering Glastuinbouw*

In het Bestuurlijk Afsprakenkader Herstructurering Glastuinbouw (januari 2000) is door het Rijk en de sector vastgelegd om "met spoed voor de bestaande knelpunten in met name het westen van het land een oplossing te vinden". Door het Rijk zijn hiervoor tien "projectlocaties" aangewezen om verspreide vestiging van glastuinbouwbedrijven tegen te gaan. Door de glastuinbouw te concentreren, ontstaan geen onrustige beelden in het landschap en wordt de beeldkwaliteit beheersbaar gemaakt.

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (april 2004) zijn in het kader van de herstructurering van bestaande glastuinbouwgebieden eveneens tien landbouwontwikkelingsgebieden aangewezen waar ruimte is voor nieuwvestiging en uitbreiding van glastuinbouw. De locatie Eemshaven is daarin weliswaar vooralsnog niet opgenomen, maar de nota stelt in één adem bij de aanduiding van die landbouwontwikkelingsgebieden het volgende: "*Mocht er een specifieke regionale behoefte zijn aan ruimte voor de glastuinbouw, die redelijkerwijs niet kan worden geacommodeerd in één van deze tien gebieden, dan kunnen provincies, bij voorkeur in onderling overleg, aanvullend ook andere gebieden voor dit doel aanwijzen. De ontwikkeling van dergelijke regionale glastuinbouwgebieden moet tevens worden gekoppeld aan een regionale herstructureringsopgave*".

3.2 Provincie*Interprovinciaal Beleidsplan Waddenzeegebied*

De noordelijke provincies Groningen, Friesland en Noord-Holland hebben in 1995 gezamenlijk het Interprovinciaal Beleidsplan Waddenzeegebied (IBW) vastgesteld dat de duurzame bescherming en ontwikkeling van de Waddenzee als natuurgebied beoogt. De herziening van het IBW, het IBW-2, is in voorbereiding. De provincie Groningen geeft in haar brief d.d. 27 november 2003 over de "Uitgangspunten voor herziening IBW" aan dat "*het gezamenlijk te formuleren Waddenbeleid de aanleg van een grootschalig glastuinbouwgebied nabij de Eemshaven niet in de weg dient te staan. Uiteraard moet bij de planvorming en ontwikkeling van dit glastuinbouwgebied zo veel als mogelijk is rekening worden gehouden met de natuurwaarden in de nabijgelegen Waddenzee*".

Provinciaal Omgevingsplan

In het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (provincie Groningen, POP, december 2000) is het onderwerp glastuinbouw uitgewerkt in het hoofdstuk Veranderende landbouw binnen het thema "Ondernemend Groningen". Het plangebied valt binnen een gebied dat is aangewezen als "landbouw tevens glastuinbouwgebied" en als "zoekgebied voor windmolenpark". De provincie streeft naar concentratie van glastuinbouw in dit gebied vanwege:

1. de schaalvoordelen;
2. het ontwikkelen van een centrumfunctie;
3. vanuit een oogpunt van bescherming van het milieu (lichthinder);
4. landschap.

Volgens het regioperspectief van Noord-Groningen in het POP moet de economische dynamiek worden versterkt zonder dat daarbij de herkenbaarheid van het landschap verloren gaat. Omgekeerd mag de instandhouding van het landschap niet teveel een doel op zichzelf worden, omdat dan de economische dynamiek dreigt te worden stilgezet. Inpassing van nieuwe ontwikkelingen waaronder agrarische nieuwbouw wordt als een opgave gezien. De provincie zal dit punt, samen met de gemeenten en het waterschap, opnemen in een ontwikkelingsplan dat uitgangspunt kan zijn voor een regionaal ontwikkelingsprogramma.

Provinciaal Omgevingsplan II

In de Nota Reactie en Commentaar, behorende bij het Voorontwerp POP II (december 2004), geeft de provincie aan dat het plangebied in vele opzichten zeer geschikt is voor glastuinbouwontwikkeling. De ligging ten zuiden van de Eemshaven wordt als klimatologisch erg gunstig beoordeeld. Verder wordt vanwege de ligging nabij de Eemshaven en het aangrenzende industrieterrein opgemerkt dat er vele kansen ontstaan om tot een duurzame inrichting te komen. Gedacht kan worden aan het gebruik van restwarmte, warmteopslag in de bodem, bio-energiecentrales en windenergie. Ook wat betreft de logistiek en ontsluiting zijn er mogelijkheden om tot samenwerking te komen. Naast het benutten van de wegenstructuur behoort ook het gebruik van de haven (Shortsea) zeker tot de mogelijkheden. De provincie ziet voor het plangebied met name kansen op het gebied van de grootschalig industriële glastuinbouw. Er zou vanuit de glastuinbouwsector behoefte zijn aan locaties die het mogelijk maken om megabedrijven op te zetten.

Reeds ten tijde van de conceptnota "Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening" heeft het Noorden per brief het Kabinet laten weten het "Eemsmond" te zien als een kansrijke locatie voor de glastuinbouw. In het overleg met het Kabinet op 24 maart 2004 is aangegeven dat "Eemsmond"

door de samenwerkende provincies, naast Emmen, Berlikum en Sappemeer wordt gezien als de vierde locatie. In de medio 2005 verschenen positionpaper "Glastuinbouw Noord-Nederland, een glashelder beeld voor 2015" welke op 14 juni 2005 richting Minister Veerman is gezonden, onderbouwen de Noordelijke provincies de geschiktheid van de locatie "Eemsmond" voor de grootschalige, industriële glastuinbouw.

De provincie Groningen wil met de locaties Eemsmond en Sappemeer niet alleen een bijdrage leveren aan de herstructurering van de nationale glastuinbouw. Ook zal nadrukkelijk worden ingezet op een herstructurering van oude en verspreid liggende glasopstanden in de eigen provincie. De provincie geeft hiermee graag gehoor aan de wens van het Rijk de glastuinbouw te concentreren en te voorkomen dat nieuwe verspreide glasopstanden ontstaan.

Landschap ontwikkelingsplan Noord Groningen

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Fivelboezem (Landschap ontwikkelingsplan Noord Groningen, Bosch Slabbers, juli 2005).

Onder andere de Grote Tjariet is een relict van de Fivel, een rivier die van grote invloed is geweest op de vorming van dit deel van het Groninger landschap. Hoewel grote delen van de Fivel nog aanwezig zijn in het landschap, is de waterloop lang niet meer overal herkenbaar. Het herkenbaar en beleefbaar maken van de Fivel kan een belangrijke bijdrage leveren aan het versterken van de landschappelijke kwaliteiten. Zo is onder meer het eindpunt van de Fivel onduidelijk: de Grote Tjariet loopt dood op het Eemshaventerrein. Haar bestemming, de Waddenzee, ligt onbereikbaar aan de andere zijde van dit terrein.

De ambitie van het Landschap ontwikkelingsplan (LOP) is de herkenbaarheid en beleefbaarheid van de Fivel te vergroten. De realisering van brede rietbermen en de aanleg van een eenvoudig voetpad langs delen van de waterloop zijn mogelijkheden daartoe. Maatwerk is noodzakelijk. In het LOP wordt gesteld dat de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied een bijdrage kan leveren aan de Fivel. In het kader van de landschappelijke inpassing van het glastuinbouwgebied zou het eindpunt van de Fivel wellicht duidelijker kunnen worden gemarkeerd.

3.3 Gemeente

Strategische Visie Eemsmond

In de Strategische Visie Eemsmond (gemeente Eemsmond, mei 2001) is het onderwerp glastuinbouw uitgewerkt onder het thema "werken". De gemeente Eemsmond wil medewerking verlenen aan een modern kassengebied bij de Eemshaven. De gemeente zet

daarbij in op een modern kassencomplex noordelijk van de Middendijk. Deze kassenontwikkeling volgt logisch uit de nabijheid van de energiecentrale in de Eemshaven. Door de warmtekrachtkoppeling, maar ook door andere vormen van energielevering (wind en water) is het mogelijk het gebied een nieuw perspectief te bieden. In de strategische visie is onderkend dat het gebied ten noorden van de Middendijk en ten zuiden van de Eemshaven voor een heroverweging staat. Door de hindercircels van de Eemshaven in "uitgegroeide" vorm is woningbouw niet mogelijk. Het gebied is door zijn maat en verkaveling zeer geschikt voor grootschalige, op industriële en moderne leest geschoeide vormen van overdekte teelt.

Uitgangspunten

Een belangrijk punt van studie is onder andere de lichtvervuiling door de kassen. Uitgangspunt is het creëren van een modern kassengebied waarin lichtvervuiling zoveel mogelijk wordt beperkt. Aan de kassenontwikkeling worden door de gemeente derhalve drie belangrijke voorwaarden gesteld:

- een instandhouding van de landschappelijke basisstructuur (dijken en maren);
- een duurzame inrichting (waterbeheer, energiegebruik, afvalstromen, hinderbeperking);
- een zo maximaal mogelijke beperking van de lichtvervuiling, met name vanwege de nabijheid van de Waddenzee en de naburige bewoning van Oudeschip, Nooitgedacht, Koningsoord en Polen.

Planbeschrijving

4.1 Locatiekeuze

Aan de keuze om binnen het plangebied glastuinbouw te ontwikkelen liggen, naast het genoemde beleid, de volgende factoren ten grondslag:

- De schaalgrootte van het plangebied. Deze is zeer interessant voor met name de grootschalige glastuinbouwbedrijven. Er is in Noord-Groningen nauwelijks een andere locatie te vinden van deze schaal. Bovendien is ter plaatse van het plangebied de bewoning nagenoeg geheel verdwenen en is er nagenoeg geen sprake van boven- en ondergrondse infrastructuur.
- De lage druk op het huidige grondgebruik kan resulteren in een relatief lage gronduitgifteprijs.
- De locatie heeft een snelle en efficiënte aansluiting op de bestaande weghoofdinfrastructuur en wegverbindingssassen. Daarnaast bestaan vanuit de naastgelegen Eemshaven uitstekende mogelijkheden voor transport over water (short-seaveverbindingen met Duitsland en Denemarken). Een specifieke short-seahaven in het Eemshavengebied is in ontwikkeling.
- De locatie ligt niet in een natuurgebied, noch in een gebied met een groene contour, in een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of in de Ecologische Hoofdstructuur. Er is geen sprake van ingrijpende gevolgen voor de waterhuishouding. De locatie kan uitstekend duurzaam worden ingericht op onder meer de thema's waterhuishouding, landschappelijke inpassing, verkeersveiligheid en energie.
- Er is een passend arbeidsaanbod op de arbeidsmarkt.
- Er kan worden gebruikgemaakt van restwarmte en vrijkomende CO₂ van de Eemscentrale; dit zou kunnen resulteren in lagere energieprijzen dan elders.
- De ligging van de locatie aan de kust wordt als een voordeel gezien door de veronderstelde geringere kans op gewasziektes en de aanwezigheid van schonere lucht.
- De wat lagere temperatuur in het noorden resulteert in minder koelingsinspanningen in de zomer.

Uit het bovenstaande blijkt dat het plangebied in beginsel aansluit op de eisen die met name door de grootschalige glastuinbouwondernemingen worden gesteld. In de praktijk is dit ook bewezen door de belangstelling die intussen voor deze locatie is getoond.

4.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Aanknopingspunten voor de landschappelijke inrichting

De waddenkust is een agrarisch productielandschap. Alles in het gebied heeft een forse maat. Als kwaliteiten van dit landschapstype kunnen worden genoemd: monumentale openheid, vitaliteit (nog geen verpaupering), heldere structuurlijnen, gelaagdheid, contrastrijk, dijken, groene eilanden, boerenschuren, lichtintensiteit. Het landschap van de Oostpolder wordt in hoofdzaak gekenmerkt door openheid en grootschaligheid, met dijken en door de maren gedicteerde, in noordoostelijke richting opstreckende verkaveling. De heldere structuurlijnen geven een strak geometrisch patroon van lange rechte of licht gebogen lijnen en een afleesbare ontwikkelingsgeschiedenis. Daarbij voegden nieuwe ontwikkelingen steeds iets toe, zonder het oude weg te vagen.

Deze landschappelijke kenmerken zijn in genoemde beleidsdocumenten aan de orde geweest. Volgens het Regioperspectief van Noord-Groningen in het POP moet de economische dynamiek worden versterkt zonder daarbij de herkenbaarheid van het landschap te verliezen. Omgekeerd mag de instandhouding van het landschap niet teveel een doel op zichzelf worden, omdat dan de economische dynamiek dreigt te worden stilgezet. Inpassing van nieuwe ontwikkelingen, waaronder agrarische nieuwbouw, wordt als een opgave gezien.

In de Strategische Visie Eemsmond wordt aan de kassenontwikkeling als belangrijke voorwaarde (een van de drie) gesteld dat de landschappelijke basisstructuur (dijken en maren) in stand moet worden gehouden. Tevens zal moeten worden gekeken naar de relatie van het kassengebied met het dorp Oudeschip.

Binnen het LOP Noord Groningen (zie voorgaand hoofdstuk) is het plangebied ingedeeld bij het landschapstype "aandijkingen en inpolderingen" binnen de waddenkust. Dit type wordt gekenmerkt door een unieke weidsheid en openheid, met een kenmerkende opeenvolging van nagenoeg kaarsrechte dijken parallel aan de kustlijn. Een van de uitwerkingsgebieden van het LOP is de Fivelboezem. Ten zuiden van de dorpenlijn Roodeschool en Uithuizen/Uithuizermeeden is de relatie tussen de Fivel en het omringende landschap van een bijzondere schoonheid en gaafheid. Dit verdwijnt gaandeweg in de richting van het noorden, in het gebied van de jongere bedijkingen. Het LOP concludeert dat de Fivel geen duidelijk begin en eind heeft. De Groote Tjariet wordt gezien als de meest duidelijke voortzetting van de Fivel. In het LOP wordt daarom aangegeven dat het markeren van het eindpunt van de Fivel als ontwerpogave kan worden betrokken bij de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied. Met andere woorden: het LOP ziet bijzondere

kansen voor het markeren van een eindpunt van de Fivelboezem waarin de Groote Tjariet, in relatie tot het glastuinbouwgebied, een belangrijke rol kan spelen.

De glastuinbouw kan, net als vroegere ontwikkelingen, worden gezien als een nieuwe ontwikkeling die iets zou moeten toevoegen, zonder het oude weg te vagen. Met name de heldere structuurlijnen, de gelaagdheid, het contrast, de dijken en de groene eilanden vormen de uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing. In feite is met het glastuinbouwgebied sprake van een nieuwe laag met een eigen identiteit en een eigen herkenbaarheid. Vooral de structuur vormt een belangrijk aanknopingspunt voor het ruimtelijk ontwerp. De inrichting kan op twee manieren op die structuur reageren:

- Door de inrichting te voegen in de structuur van het gebied (zoals de hoofdrichtingen van de gebiedsbegrenzing: de Dijkweg en de Uithuizerpolderdijk of het geometrische patroon van de uitwaaierende, opstreckende verkaveling). Hierdoor blijven ook de vroegere ontwikkelingslagen herkenbaar.
- Door de inrichting te laten contrasteren met de structuur van het gebied. Hierdoor wordt het contrast met de omgeving vergroot. Hoewel dat strijdig lijkt, maakt juist dat grotere contrast de beleving van het huidige dijkenpatroon maximaal.

In samenhang met deze structurele aanknopingspunten moet het markeren van het eindpunt van de Fivel als ontwerpogave worden betrokken bij de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied.

Vertaling naar het ontwerp

Het ruimtelijk ontwerp gaat uit van een robuust, recht blok dat daardoor een scherp contrast maakt ten opzichte van de lange, rechte en licht gebogen lijnen van de dijkenstructuur. Juist deze contrasterende vorm maakt de beleving van het dijkenpatroon maximaal. De afstanden tot de dijken (die rond het gehele plangebied liggen) variëren overal. Als minimale afstand tot de dijk is een afstand van 50 m genomen. Het model doet daarmee volop recht aan de dijkenstructuur en waarborgt de in de beleidsvisie opgenomen opgave om deze structuur in stand te houden.

De sterke structuur van het glastuinbouwblok ten opzichte van de dijken maakt het ook mogelijk om binnen het kassengebied maximale vrijheid te geven ten aanzien van verkaveling, fasering, bouwhoogtes en verschijningsvormen.

In het oostelijke deel overschrijdt het glastuinbouwblok de huidige loop van de Groote Tjariet. Hoewel hiervoor is aangegeven dat de waarden van de Groote Tjariet niet zodanig zijn dat handhaving

noodzakelijk is, wil het ontwerp toch op een gevoelige manier omgaan met de Grootte Tjariet. De afvoerende functie daarvan blijft gehandhaafd en de vorm grotendeels. Het model zoekt hier de confrontatie tussen de grillige lijnen van de oude priel en de nieuwe, moderne functie. Dat maakt de beleving sterker dan dat die nu is, want de uitstraling van de Grootte Tjariet is op dit moment niet bepaald die van een natuurlijke watergang of een landschappelijk interessante oude priel.

Het overblijvende gebied buiten het glastuinbouwblok wordt ingericht als een landschapszone waarin de 'omleiding' van de Grootte Tjariet wordt vormgegeven. Hier ligt de kans om het ontwerp breder te trekken en het begin van de Fivel in te passen en vorm te geven. Het is overtuigend om dat ontwerp op korte termijn te concretiseren in samenwerking met de opstellers van het LOP.

Er worden twee oppervlaktewatersystemen gerealiseerd, overeenkomstig variant A uit bijlage IV van het MER: het systeem buiten het glastuinbouwblok en het systeem daarbinnen. De huidige waterhuishouding bestaat in hoofdzaak uit twee hoofdwatertangen en enkele bermsloten langs de dijken, die samen de afvoer uit het achterliggende landbouwgebied verzorgen. De afvoerende functie van dit hoofdwatertangensysteem wordt gehandhaafd. In het ontwerp maakt de Grootte Tjariet een scherpe knik van 90°. Zonder aanpassingen zou de afvoerende functie van de Grootte Tjariet daardoor worden beperkt. Omdat de afvoercapaciteit van de Grootte Tjariet moet worden gehandhaafd, zal deze plaatselijk een breder profiel krijgen dan momenteel het geval is. Ook de afvoerende functie van de meer westelijk gelegen hoofdwatertang (waarvan de exacte ligging in een volgend stadium nader wordt uitgewerkt) en van de bermsloten wordt gehandhaafd.

Het nieuwe systeem binnen het glastuinbouwblok bestaat uit twee onderdelen, het oppervlaktewater- en het gietwatersysteem. De glastuinbouwkavels worden waar nodig en gewenst van elkaar gescheiden door ruime, nieuwe kavelsloten, die afwateren op het hiervoor beschreven oppervlaktewatersysteem buiten het blok en die een vergelijkbaar bergend vermogen hebben als de huidige (te dempen) kavelsloten. Rond het glastuinbouwblok wordt een watertang aangelegd, die wordt gebruikt voor de gietwaterberging en die geen contact maakt met het oppervlaktewatersysteem van de omgeving, bestaande uit de hoofdwatertangen en de bermsloten bij de dijken. Daardoor wordt de waterafvoerende functie van dit systeem niet verstoord en kan het water rond het kassengebied worden benut als bergingsbassin. Daartoe moet de bodem worden afgedicht (klei, beton, kunststof). Telers hebben dan de mogelijkheid een bassin aan

te leggen op eigen terrein of kunnen de geboden mogelijkheid van de watergang benutten. Het gietwatersysteem is dermate ruim, dat afvoer daaruit op het oppervlaktewatersysteem slechts zeer zelden plaatsvindt (zie bijlage IX van het MER).

Het model is stedenbouwkundig ook gunstig. Door de kortste afstand naar de zuidelijke dijk op 50 m te zetten en doordat de dijk ter hoogte van het dorp Oudeschip sterk terugwijkt, is de afstand in dit model gunstiger dan de modellen uit de startnotitie.

Al met al is de conclusie dat het ruimtelijk ontwerp voldoende waarborgen biedt om de structuur van dijken en maren herkenbaar te houden op zo'n wijze dat deze mee blijft doen in de identiteit van het plangebied. Tevens is de afstand tot het dorp Oudeschip voldoende om de invloed te minimaliseren. Daarmee wordt voldaan aan alle uitgangspunten van de Strategische Visie van Eemsmond.

Het bovenstaande vertaalt zich naar de volgende gebiedsindeling.

Bruto oppervlak: 450 ha:

- waarvan wegen, parkeerplaatsen en leidingstroken 11 ha;
- waarvan oppervlaktewater 4 ha;
- waarvan overig landschap 164 ha.

Bruto uitgeefbaar: 271 ha:

- waarvan kassen 233 ha;
- waarvan randen en parkeren 12 ha;
- waarvan gietwaterberging 26 ha.

Bedrijfswoningen

Wonen in het glastuinbouwgebied kan niet worden toegestaan. Daarvoor zijn meerdere redenen aan te geven. Zo ligt het gehele plangebied geheel binnen de 55 dB(A)-geluidscontour (maximaal toegestane waarde) van het industriegebied Eemshaven (zie hoofdstuk 6); het bouwen van nieuwe woningen binnen deze maximaal toegestane waarde is wettelijk niet toegestaan. Bovendien zijn de glastuinbouwactiviteiten dermate grootschalig en geautomatiseerd dat de wens en de noodzaak om in het gebied te willen of moeten wonen, steeds verder afneemt.



KASSEN GEBIED

AGRARISCH GEBIED

LANDSCHAPONTWIKKELING

MER EEMMOND GLASTUINBOUW

Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Het plan is overeenkomstig artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening vervaardigd in:

- a. één plankaart, schaal 1:10.000, met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemming, waarbij het toe te kennen doel of de toe te kennen doeleinden is/zijn aangegeven;
- c. voorschriften omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen.

5.2 Uitgangspunten voor het tekenen van de plankaart

De plankaart is getekend op een GBKN-ondergrond. Deze kadastrale ondergrond is bij het tekenen gebruikt om de juiste eigendomssituatie te schetsen.

De plankaart maakt onderscheid tussen bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen hebben betrekking op de bestemmingsbepalingen (de artikelen). Bestemmingen hebben een eigen kleur. De plankaart is ook zwart-wit beschikbaar en kan van kleur worden gekopieerd, omdat alle bestemmingen een te onderscheiden raster of grijswaarde hebben.

De aanduidingen zijn altijd zwart-wit en verwijzen naar een bijzonderheid in de voorschriften. Dit kan zijn een bouwgrens of een bestemmingsgrens die redelijk vanzelf spreekt, maar ook een aanduiding waarvoor eerst nader in de voorschriften moet worden gelezen wat hiermee wordt bedoeld.

5.3 Planvorm

Voor het plangebied is gekozen voor een overwegend gebiedsgerichte bestemming. Daarbij zijn de op de plankaart aan te geven juridisch harde begrenzingen tussen de verschillende functies beperkt tot een aantal essentiële onderdelen. Ten aanzien van de bebouwing is sprake van een geringe mate van detaillering in de voorschriften.

5.4 Bestemmingen

Een eerste afweging met betrekking tot de toelaatbaarheid van functies en de omvang en plaats van functies en gebouwen is

gemaakt bij de voorbereiding van het plan. Dit heeft geresulteerd in de volgende bestemmingen:

- Kassen;
- Zone ontsluiting;
- Agrarische doeleinden;
- Water;
- Waterkering;
- Wegverkeer.

Deze bestemmingen worden in het navolgende kort toegelicht.

Kassen	Het kassengebied kan volledig worden ingericht ten behoeve van grootschalige glastuinbouwbedrijven met bijbehorende voorzieningen. In de bouwvoorschriften zijn de belangrijkste bouwmogelijkheden opgenomen voor dit gebied. Het betreft ruime bouwmogelijkheden. De beperkingen zitten met name in de bouwhoogten van kassen en gebouwen en een bebouwingspercentage. Overige eisen, met betrekking tot afdekking en vormgeving van kassen, in verband met de gestelde milieueisen, worden in het kader van de milieuvergunning vastgelegd.
Zone ontsluiting	De verbinding voor gemotoriseerd verkeer wordt uitsluitend gelegd tussen de Eemshavenweg en de bestemming Kassen. Dit is geregeld door opname op de plankaart van een "zone ontsluiting" waarbinnen volgens de voorschriften ten hoogste vier verbindingswegen mogen worden gerealiseerd. De exacte ligging van deze ontsluitingswegen en verkeertechnische uitwerking kan in een later stadium plaatsvinden.
Agrarische doeleinden	De bestemming agrarische doeleinden gold al in het plangebied. Deze is voor een groot deel vervangen door de bestemming Kassen. Rondom de bestemming Kassen en de bestemming Water ligt de agrarische bestemming. Onder deze bestemming vallen met name agrarische cultuurgrond en water (zoals de Grootte Tjariet). Er is een zone aangegeven waarbinnen de Grootte Tjariet zal kunnen worden omgelegd.
Water	De bestemming Water ligt rondom de bestemming Kassen en is met name bedoeld voor gietwater. Dit water zal niet in verbinding staan met het overige water dat in de bestemming Agrarische doeleinden ligt.
Waterkering	De belangrijkste dijken hebben een eigen bestemming Waterkering gekregen. Deze bestemming kent een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van de waterkerende en cultuurhistorische waarde van deze dijk. Bij de aanleg van de ontsluitingswegen zal hiermee

rekening moeten worden gehouden indien hiervoor moet worden afgegraven.

In deze bestemming is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van (nieuwe) windturbines. Vrijstelling kan slechts worden verleend indien vooraf advies wordt ingewonnen bij het waterschap.

Wegverkeer

De grote wegen rondom het plangebied hebben de bestemming Wegverkeer gekregen. Aan de noordzijde is een brede strook opgenomen waarbinnen de ontsluitingen vanuit het kassengebied kunnen worden gerealiseerd. Uiteraard blijft ook de agrarische functie hierbinnen mogelijk.

De mogelijkheid voor het kunnen stellen van nadere eisen mag de realisering van de activiteit als zodanig niet onmogelijk maken, zoals de afweging bij een vrijstelling wel kan leiden tot een weigering. Bij een nadere eis kan wel aan een onderdeel van een gebouw of aan de plaats ervan een voorwaarde worden gesteld, maar het gebouw als zodanig moet kunnen worden gerealiseerd.

5.5 Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te voorkomen, is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd.

Dit betreft:

- de Wet op de openluchtrecreatie;
- de Woningwet (aanvullende werking Bouwverordening).

Wet op de openluchtrecreatie

In de Wet op de openluchtrecreatie is voor bijzondere vormen van kamperen een vrijstelling of ontheffing mogelijk van het verbod om buiten een kampeerterrein te kamperen. Deze vrijstelling of ontheffing is alleen mogelijk indien het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet. In het plangebied zijn dergelijke vormen van kamperen ongewenst. Met het oog op de duidelijkheid is aangegeven dat het bestemmingsplan zich verzet tegen deze bijzondere vormen van kamperen.

Aanvullende werking Bouwverordening

Ingevolge de Woningwet (artikel 9) blijven bij strijdigheid tussen de voorschriften uit de Bouwverordening en die van het bestemmingsplan, de voorschriften uit de Bouwverordening buiten

toepassing. Regelt het bestemmingsplan niets over het betreffende onderwerp, dan blijven de voorschriften uit de Bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. Onduidelijkheid kan ontstaan indien het bestemmingsplan een algemene regel geeft, bijvoorbeeld ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken. De vraag is dan of de specifieke regeling uit de Bouwverordening over bijvoorbeeld erfscheidingen buiten toepassing blijft. Met het oog op het geven van duidelijkheid is aangegeven welke stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening van toepassing blijven.

Naast deze afstemmingen is er ook een artikel opgenomen waarin wordt ingespeeld op de verwijdering van het bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht. In dit artikel is aangegeven dat het bestemmingsplan zich verzet tegen het gebruik als seksinrichting.

Voorzover een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, dient een aantal milieuaspecten nader te worden onderzocht. In het navolgende worden de aspecten die ruimtelijk relevant zijn nagelopen. Daarbij wordt vooral verwezen naar de conclusies van de onderliggende onderzoeksrapporten; het MER, bijlage VII Passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet (uitwerking format "Habitattoets" Waddenzee) voor het glastuinbouwgebied Eemsmond (Inrichtingsalternatief) en bijlage VIII Onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet.

6.1 Milieuzonering

Geluid

Als gevolg van de glastuinbouwontwikkeling binnen het plangebied zal de verkeersintensiteit op de N46 en de N33 toenemen. Ook de glastuinbouw zelf zal geluid produceren. In het MER is nagegaan wat de effecten van deze geluidhinder op het lokale woon- en leefklimaat zijn. Bij de berekeningen is onderscheid gemaakt tussen het Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA), dat uitgaat van meer gezamenlijke autoritten en meer openbaar vervoer en het Terugval Alternatief (TVA), dat uitgaat van een traditionele modelsplit. Geconcludeerd is dat de geluidseffecten op de omgeving met name het verkeerslawaaï betreffen. Berekend is dat de geluidscontouren langs de N46 en de N33, zowel in het MMA als in het TVA met 15 m à 55 m toenemen voor de 50 en de 55 dB(A)-geluidscontour en met 5 m à 15 m voor de 60 dB(A)-geluidscontour. Het MER concludeert dat door deze toenames geen woningen worden getroffen. Het woon- en leefklimaat van Oudeschip en andere omliggende woningen worden niet onevenredig aangetast.

Licht

Ten aanzien van lichthinder concludeert het MER dat in de directe omgeving van het plangebied aan de gestelde grenswaarden (3 lux) kan worden voldaan. Onder bepaalde omstandigheden (laaghangende bewolking) kunnen geringe mitigerende maatregelen nodig zijn. Zonder mitigerende maatregelen ligt alleen Oudeschip binnen de 1 lux-(noodverlichtings)contour. Koningsoord en Nooitgedacht liggen net buiten de 0,25 lux-contour en Polen net buiten de 0,1 lux-contour. Ter plaatse van de Waddenzee kan eveneens aan de gestelde grenswaarden worden voldaan, mits mitigerende maatregelen worden getroffen door de gewasreflecties en de verlichtingsniveaus met elkaar in overeenstemming te brengen. Bij een verlichtingsniveau van 10.000 lux in de kas mag de reflectie volgens de berekening niet hoger zijn dan 8%, bij een

verlichtingsniveau van 18 000 lux niet hoger dan 4%. Indien mitigerende maatregelen worden getroffen, zijn uiteraard ook de effecten op de directe omgeving aanzienlijk geringer dan hiervoor aangegeven.

De effecten van lichthinder op de flora en fauna komen in de volgende paragraaf aan bod.

Infrastructuur

Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan komen geen kabels, leidingen, straalpaden, vliegzones of andere infrastructuur voor die een belemmering vormt voor de glastuinbouwontwikkeling.

6.2 Flora en fauna

6.2.1 Passende beoordeling Natuurbeschermingswet

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is een afweging vereist van de effecten op soorten en habitatten die relevant zijn in het kader van de Vogelrichtlijn, het Staatsnatuurmonument of de beschermde Natuurmonumenten. Deze afweging bestaat uit een voortoets die voor de Waddenzee is uitgevoerd in het MER en een passende beoordeling. In het MER is geconcludeerd dat significante effecten op natuur niet zijn uit te sluiten. Voor de passende beoordeling is het format van de Habitattoets doorlopen. De resultaten zijn weergegeven in het rapport Passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet (uitwerking format "Habitattoets" Waddenzee) voor het glastuinbouwgebied Eemsmond (inrichtingsalternatief), BügelHajema Adviseurs, 22 november 2005. In het navolgende volgen de belangrijkste conclusies. Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar het betreffende rapport.

Effectenidentificatie

Bij het inrichtingsalternatief (95% afscherming) reikt 0,1 lux -indien nodig met mitigerende maatregelen- tot aan de rand van de Waddenzee. Bij een dergelijke geringe lichtsterkte zijn geen significante gevolgen te verwachten op de kwalificerende vogelsoorten, de beschermde habitattypen en soorten.

Mitigatie

Afscherming van de assimilatiebelichting van 99% met 1% ontsnappend strooilicht heeft bij voorbaat geen significante effecten tot gevolg. Volledige afdekking is echter momenteel nog niet mogelijk vanwege al eerder genoemde vocht- en warmteproblemen. Over een gespreid aan- en uitregiem van de verlichting kunnen afspraken worden gemaakt. Met armaturen, afdekking van bodem, apparatuur

en substraat en gebruik van optimale verlichtingsbronnen is nog enige verzachting van de lichteffecten te bereiken.

Cumulatieve effecten

Toekomstige ontwikkelingen in het gebied van de Eemshaven zullen altijd moeten worden getoetst aan de bepalingen van de Natuurbeschermingswet. Voorzover een nieuw te vestigen bedrijf effecten kan hebben op de Waddenzee, zal een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet nodig zijn. Daarbij zal deze alleen worden verleend onder nadere voorschriften of beperkingen, zodat geen significant negatieve effecten optreden op de Waddenzee.

Als bij de aanwezige en toekomstige bedrijvigheid in de Eemshaven wordt uitgegaan van plannen die officieel zijn vastgesteld of al in een vergevorderd stadium zijn, zijn geen significante cumulatieve effecten van de bedrijvigheid in de Eemshaven in combinatie met het kassengebied te verwachten. De effecten van de activiteiten in de Eemshaven zijn merendeels sterk lokaal. De cumulatieve effecten die wel te verwachten zijn, betreffen de combinatie van het kassencomplex en de windmolens. Deze cumulatieve effecten zijn echter niet te kwantificeren en kunnen volgens verwachting zowel positief als negatief uitvallen. Daarom worden deze effecten als neutraal beoordeeld.

6.2.2 Advies Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet wordt gesteld dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij ruimtelijke ingrepen is het daarom wenselijk de effecten op de flora en fauna te onderzoeken. Dit onderzoek is verricht in april en juni 2005. In het navolgende worden de belangrijkste conclusies uit bijlage VIII Onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Bügel/Hajema Adviseurs, 6 december 2005) weergegeven.

Soortbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn vijf aspecten (van belang in de verdere procedure) in acht genomen:

- nadere inventarisatie;
- niet bedreigde waarden;
- bescherming vogels;
- vrijgestelde soorten;
- ontheffingen.

Vleermuizen

Bij sloop van de woning kan een verblijfplaats van vleermuizen verloren gaan. Aanvullend onderzoek kort voor de sloop is dan ook noodzakelijk. Bij de aanwezigheid van een vaste verblijfplaats zal een

onthefing moeten worden aangevraagd, omdat alle vleermuissoorten tabel 3-soorten zijn en in bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan.

Kleine modderkruiper

De kleine modderkruiper is een tabel 2-soort en kan mogelijk worden aangetroffen in de sloten van het plangebied. Aangezien een groot aantal sloten zullen worden gedempt, is aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van de soort noodzakelijk.

Niet bedreigde waarden

Van de volgende soortgroepen worden geen beschermde soorten in het plangebied verstoord:

- reptielen;
- dagvlinders;
- libellen;
- overige soorten.

Bescherming vogels

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten en bastaarden) zijn beschermd. Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting geldt vrijstelling van de verboden als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode.

Als er geen gedragscode is, moet worden nagegaan of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Daarom kan men er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen (van 15 maart tot 15 juli) wordt gewerkt of als er voor 15 maart wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. Dit is in overeenstemming met de visie van DLG, de adviserende instantie op het gebied van ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

Vrijgestelde soorten

In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groepen vaatplanten en zoogdieren. Deze staan in tabel A. Voor deze soorten geldt een vrijstelling voor de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De verboden, bedoeld in de artikelen 9 tot en met 11 van de Flora- en faunawet, gelden niet ten aanzien van mol in zijn gehele leefgebied en niet ten aanzien van huisspitsmuis en veldmuis, indien deze soorten in en rond gebouwen en op erven voorkomen.

Tabel A. Soorten in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Grote kaardebol	Dipsacus fullonum
Dwergmuis	Micromys minutus
Gewone bosspitsmuis	Sorex araneus
Huisspitsmuis	Crocidura russula
Bosmuis	Apodemus sylvaticus
Aardmuis	Microtus agrestis
Veldmuis	Microtus arvalis
Hermelijn	Mustela erminea
Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Bunzing	Mustela putorius
Haas	Lepus europaeus
Woelrat	Arvicola terrestris
Gewone pad	Bufo bufo
Meerkikker	Rana ridunda
Middelste groene kikker	Rana klepton esculenta
Bruine kikker	Rana temporaria
Kleine watersalamander	Triturus vulgaris

Ontheffingen

Uit het aanvullend onderzoek naar kleine modderkruiper en vlemmuizen zal blijken of ontheffingen moeten worden aangevraagd en voor welke soorten.

Aanbevelingen

Mogelijk kan de natuurwaarde rond de kassen worden opgekrikt door natuurlijk beheer van grasstroken. Hiervan zal zowel de genoemde flora als fauna profijt hebben. Daarnaast kan de natuurwaarde van de Grote Tjariet enigszins toenemen door bij het omleggen van de watergang plaatselijk de walbeschoeiing weg te laten en door aangepast beheer een ruige oever te creëren. Hierdoor ontstaat een "tussenstation" voor trekkende en zwervende dieren, zoals waterspitsmuis. Het gietwaterbassin kan diervriendelijker worden gemaakt door het aanbrengen van plantenbakken, daarnaast zullen enkele wanden een schuin talud moeten krijgen zodat in het water "gevallen" dieren er weer uit kunnen kruipen.

6.2.3 Aanvullend onderzoek

Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van kleine modderkruiper vindt plaats zo kort mogelijk voorafgaand aan de demping van sloten. Gelet op de grote mobiliteit van dit bodemvisje zou eerder onderzoek geen nut hebben.

Het aanvullend onderzoek naar het voorkomen van vlemmuizen vindt plaats voorafgaand aan de sloop van de in het plangebied voorkomende bouwwerken.

6.3 Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van het Verdrag van Malta (1992) te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke

ingrepen. Blijkens informatie verstrekt door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek komen binnen het plangebied ook geen vindplaatsen voor. Het gebied rondom de Eemshaven betreft een jonge inpoldering. Eventueel aanwezige archeologische resten (bijvoorbeeld scheepswrakken) zullen op aanzienlijke diepte liggen. Door Libau is aangegeven dat niet op voorhand wordt verwacht dat eventueel aanwezige archeologische resten door de voorgenomen inrichting zullen worden verstoord. Archeologische resten die onverhoopt tijdens (diepe) bodemingrepen worden aangetroffen, vallen onder de meldingsplicht krachtens de Monumentenwet. In de Nota archeologiebeleid Noord-Groningen (eind-concept, d.d. 26 oktober 2005) valt het Eemshavengebied onder de gebieden die zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Archeologisch veldonderzoek kan derhalve achterwege blijven.

6.4 Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet moeten plaatsvinden.

Inmiddels is ten aanzien van inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. 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 circulaires, nota's en handreikingen zonder wettelijke status.

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.

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die onder de werking van het besluit vallen (bron: Risicokaart Groningen).

Zoals gezegd, bestaat er 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.

Over de N33 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. In de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV BV, maart 2003) zijn de wegen door het plangebied niet in beschouwing genomen. Er mag daarom gevoelig van worden uitgegaan dat de vervoersintensiteit van gevaarlijke stoffen door het plangebied nu en in de komende jaren niet tot overschrijding van de geldende normen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico leidt.

De provinciale (digitale) risicokaart geeft langs de N33 een effectgebied van 460 m aan. Het plangebied valt hier weliswaar voor een deel binnen, maar zal geen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk maken. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg heeft daarmee geen gevolgen voor de realisatie van het glastuinbouwcomplex.

6.5 Luchtkwaliteit

De Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit zijn door Nederland geïmplementeerd in het Besluit luchtkwaliteit. Het besluit bevat kwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxiden, stikstofdioxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Het geeft aan op welke termijn aan de normen moet worden voldaan en welke bestuursorganen verantwoordelijkheden dragen in dit proces. Ook geeft het eisen ten aanzien van het vaststellen van de luchtkwaliteit en het rapporteren daarover, verplichtingen in geval van normoverschrijding en eisen ten aanzien van de informatievoorziening. De gemeente rapporteert jaarlijks op grond van dit besluit aan de provincie Groningen over de luchtkwaliteit binnen haar grondgebied.

In het MER is het volgende geconcludeerd ten aanzien van luchtkwaliteit: *“Er is in en direct rondom het plangebied geen sprake van overschrijding van grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit veroorzaakt door het glastuinbouwgebied. De extra*

verkeersbewegingen die door het voornemen worden veroorzaakt leiden niet of nauwelijks tot verhoging van de concentraties ten opzichte van de autonome ontwikkeling”.

6.6 Water

Op grond van artikel 12 uit het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze paragraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Voorafgaand aan het opstellen van voorliggend plan heeft hierover overleg plaatsgevonden tussen Waterschap Noorderzijlvest en de gemeente. Dit overleg heeft plaatsgevonden bij de opstelling van de startnotitie en het MER.

Huidige situatie

De drie belangrijkste waterlopen in het plangebied zijn het Oostpolderbermkanaal aan de noordoostkant, de Binnenbermsloot in het noordwestelijk deel en de Groote Tjariet aan oostzijde. Deze watergangen verzorgen de afvoer van het achterliggende landbouwgebied.

Het plangebied ligt in het peilgebied Noordoostelijke Kustpolders (met een omvang van circa 8.400 ha). Via het Oostpolderbermkanaal en de Groote Tjariet wordt het water afgevoerd naar gemaal Spijksterpompen, welke water uitlaat op de Eems.

Binnen het plangebied wordt een vast polderpeil gehandhaafd van N.A.P. -0,69 m. De drooglegging is meer dan 2 m. Het zeeniveau ligt ongeveer op N.A.P. 0 m. Daardoor is er sprake van een (geringe) zoute kwel.

De percelen in het plangebied zijn niet gerioleerd. Het afvalwater wordt in het algemeen na een voorbehandeling in een IBA geloosd op het oppervlaktewater. Het gaat hierbij om geringe hoeveelheden.

Toekomstige situatie

Het nieuwe watersysteem binnen het glastuinbouwblok (zie stedenbouwkundig ontwerp) bestaat uit twee onderdelen, het oppervlaktewater- en het gietwatersysteem. De glastuinbouwkavels worden waar nodig en gewenst van elkaar gescheiden door ruime, nieuwe kavelsloten, die afwateren op het bestaande oppervlaktewatersysteem buiten het blok.

Aan de buitenzijde van het glastuinbouwblok wordt een watergang aangelegd, die wordt gebruikt voor de gietwaterberging. Deze watergang maakt geen contact met het oppervlaktewatersysteem van de omgeving. Daardoor wordt de waterafvoerende functie van dit systeem niet verstoord en kan het water rond het kassengebied worden benut als bergingsbassin. Daartoe moet de bodem worden afgedicht (klei, beton, kunststof). Telers kunnen van dit bergbassin gebruikmaken, maar hebben ook de

■
mogelijkheid een bassin aan te leggen op eigen terrein. Het gietwatersysteem is dermate ruim, dat afvoer daaruit op het oppervlaktewatersysteem slechts zeer zelden plaatsvindt.

In het stedenbouwkundig ontwerp is door de situering van het glastuinbouwblok een hoek van 90° in de Grootte Tjariet aangebracht. Het waterschap heeft aangegeven dat een dergelijke hoek tot opstuwung in de watergang leidt en tevens moeilijk is te onderhouden. Ook is gesteld dat dit geen recht doet aan de landschappelijke waarde van de watergang.

Het stedenbouwkundig ontwerp schrijft niet dwingend voor op welke wijze de Grootte Tjariet moet worden omgeleid. In aansluiting op de opmerkingen van het waterschap gaat de voorkeur uit naar een omlegging met een meanderend verloop. In het MER wordt in dit opzicht gesproken van een 'landschapszone', waarbij het begin van de Fivel wordt ingepast.

Eventuele 'scherpe' hoeken in de omlegging zullen dermate breed worden uitgevoerd dat opstuwung van water wordt voorkomen.

De afvoerfunctie en -capaciteit van het huidige watersysteem blijft gehandhaafd. Bestaande sloten worden zoveel mogelijk in stand gehouden. Bij demping vindt een evenredige compensatie in de vorm van nieuw oppervlaktewater plaats. Tevens geldt voor het gehele plangebied als uitgangspunt dat voor het toe te voegen verharde oppervlak, minimaal 10% aan oppervlaktewater wordt teruggebracht. Over de plaats en inrichting van deze compensatie worden bij de technische uitwerking van dit bestemmingsplan afspraken gemaakt met het waterschap.

Voor de kwaliteit van het oppervlaktewater wordt het standstillbeginsel gehanteerd. Er mag dus geen gietwater overstorten naar het oppervlaktewater.

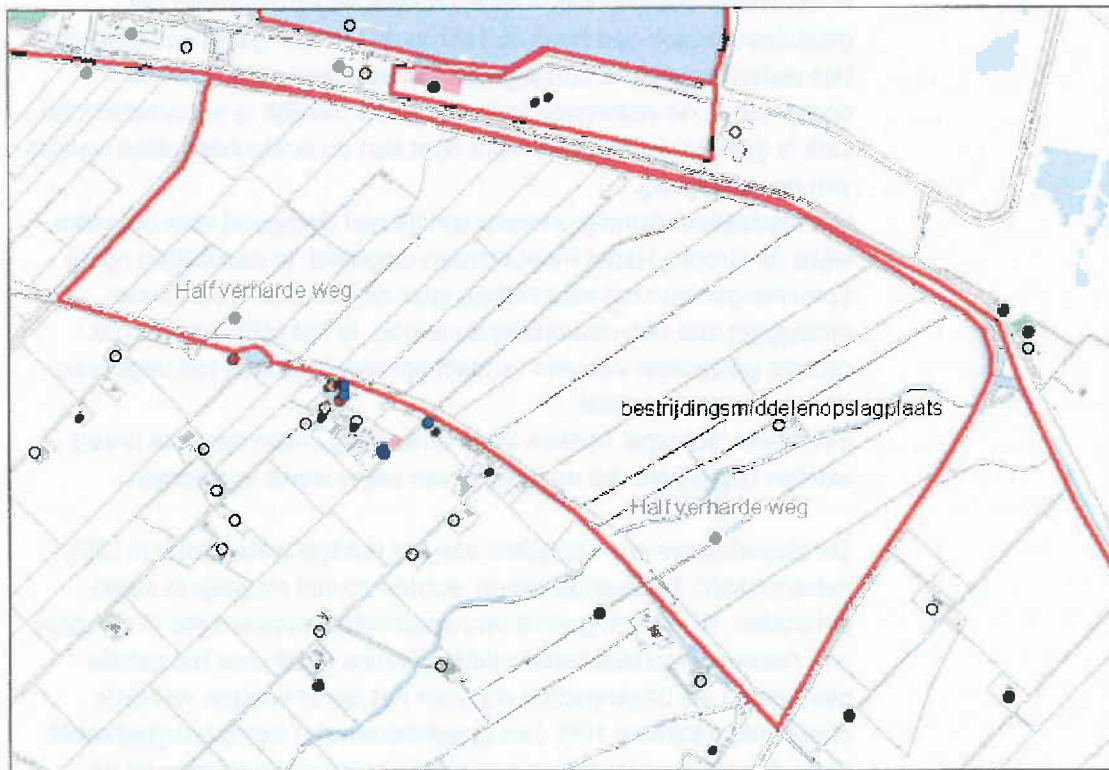
De gehanteerde afstand van 50 m tussen het glastuinbouwblok en de dijk is voldoende om de veiligheid te garanderen.

6.7 Bodem

In het MER is aangegeven dat (water)bodemverontreiniging, voor zover bekend, niet in het plangebied aanwezig is.

Het hiernavolgende kaartje van de provincie Groningen laat zien dat er drie potentieel ernstig verontreinigde locaties (zgn. UBI 5 of 6) liggen. Deze gegevens komen uit het historisch bodembestand. Het historisch bodembestand is een product van een groot archiefonderzoek naar activiteiten die een mogelijke ernstige bodemverontreiniging tot gevolg hebben gehad.

Gelet op deze mogelijke verontreiniging zal een verkennend bodemonderzoek worden opgestart.



Economische uitvoerbaarheid

Met betrekking tot de plantechische en planologische voorbereidingskosten zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente Eemsmond en de provincie Groningen. Voor de realisering van het project werken beide initiatiefnemers samen binnen een besloten vennootschap. Dit vennootschap is verantwoordelijk voor:

- coördinatie en begeleiding van de voorbereiding, ontwikkeling en uitvoering van het project;
- bemiddeling bij de aan- en verkoop van de gronden in het plangebied.

Inspraak en overleg

Het voorliggende bestemmingsplan zal voor overleg ex artikel 10 Bro aan betrokken instanties worden voorgelegd. Verder zal het plan in het kader van de inspraak aan de bevolking openbaar worden gemaakt. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd aan dit hoofdstuk worden toegevoegd.

Voorschriften

Inhoudsopgave

Inleidende bepalingen	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
Bestemmingsbepalingen	7
Artikel 3 Kassen	7
Artikel 4 Agrarische doeleinden	10
Artikel 5 Water	12
Artikel 6 Waterkering	14
Artikel 7 Wegverkeer	16
Bijzondere bepalingen	19
Artikel 8 Relatie met de Woningwet	19
Artikel 9 Toepassing artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie	20
Artikel 10 Uitsluiting seksinrichting	21
Artikel 11 Algemene vrijstellingen	22
Artikel 12 Overgangsbepalingen	23
Artikel 13 Slotbepaling	24

Inleidende bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *aanduidingsgrens:*
de als zodanig op de plankaart aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bestemmings- of bouwvlak met het oog op een verschil in gebruik en/of maatvoering;
- b. *bebouwing:*
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. *beperkt kwetsbaar object:*
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
- d. *bestaand bouwwerk:*
een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een melding of bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
- e. *bestaand gebruik:*
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
- f. *bestemmingsgrens:*
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- g. *bestemmingsvlak:*
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- h. *bouwen:*
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;

- i. *bouwgrens:*
een grens van een bouwvlak;
- j. *bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- k. *bouwperceelsgrens:*
een grens van een bouwperceel;
- l. *bouwwerk:*
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- m. *gebouw:*
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- n. *kas:*
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groenten, vruchten, bloemen of planten;
- o. *kwetsbaar object:*
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;
- p. *peil:*
 1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- q. *het plan:*
het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Eemsmond, gemeente Eemsmond;
- r. *de plank kaart:*
de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

s. *risicovolle inrichting:*

een inrichting, bij welke het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

t. *seksinrichting:*

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens is begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;
- b. *de goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf de snijlijn van een dakvlak en een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot het peil;
- c. *de dakhelling:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voorzover in de voorschriften een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;
- d. *de oppervlakte van een bouwwerk:*
op peil tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) buitenwerks (de projectie op peil);
- e. *de inhoud van een bouwwerk:*
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- f. *de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:*
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3

Kassen

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor kassen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kassen en overige voorzieningen ten behoeve van glastuinbouwbedrijven;
- met de daarbijbehorende:
- b. agrarische cultuurgrond;
- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water.

In de bestemming zijn risicovolle inrichtingen niet begrepen.

Onder overige voorzieningen ten behoeve van glastuinbouwbedrijven worden verpakkingsruimtes, gietwaterberging en gebouwen ten behoeve van warmteopslag mede begrepen.

Onder verkeers- en verblijfsvoorzieningen wordt parkeren mede begrepen.

2 Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van kassen geldt dat de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 8 m mag bedragen.
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van overige voorzieningen ten behoeve glastuinbouwbedrijven geldt dat de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 15 m mag bedragen.
- c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen geldt dat de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ mag bedragen.
- d. de bebouwde oppervlakte met gebouwen en kassen mag niet meer bedragen dan 85% van het bouwperceel;
- e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 m mag bedragen.
- f. De bouw van dienstwoningen is niet toegestaan;

-
- g. de inhoud van de gietwaterberging bedraagt ten minste 3.000 m³ per ha.

3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen, indien de bouwhoogte meer dan 10 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen, indien deze meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. de plaats van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

4 Gebruiksbeperkingen

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemmingsomschrijving. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van bouwwerken ten behoeve van reclamedoeleinden;
- b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van assimilatiebelichting, zodanig dat aan de grens van de Waddenzee sprake is van een verhoging van de lichtinmissie met meer dan 0,1 lux, berekend overeenkomstig het MER.

5 Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4

Agrarische doeleinden

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor agrarische doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgrond;
- b. ten hoogste vier ontsluitingswegen tussen de bestemming Kassen en de bestemming Verkeer, uitsluitend voorzover op de plankaart aangeduid met "zone ontsluiting";
- c. water en watergangen, met dien verstande dat binnen het gebied dat op de plankaart is aangeduid met "zone omlegging Grote Tjariet" buiten het kassengebied en de bestemming water een omlegging van de Grote Tjariet wordt gerealiseerd;
- d. groenvoorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen niet toegestaan.

2 Bebouwingsbepalingen

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

3 Gebruiksbeperkingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemmingsomschrijving. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van bouwwerken ten behoeve van reclaimedoeleinden.

4 Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 5

Water

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. oeverstroken;
- c. groenvoorzieningen;
- d. ten hoogste vier ontsluitingswegen tussen de bestemming Kassen en de bestemming Verkeer, uitsluitend voorzover op de plankaart aangeduid met "zone ontsluiting".

Onder water wordt met name bergingswater ten behoeve van het kassengebied begrepen.

2 Bebouwingsbepalingen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen, met dien verstande dat de bouw van steigers niet is toegestaan.

3 Gebruiksbeperkingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemmingsomschrijving. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van bouwwerken ten behoeve van reclamadoeleinden.

4 Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 6

Waterkering

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor waterkering aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterkering in de vorm van dijken;
- b. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden van de voormalige zeedijken;
- c. windturbines;
- d. ten hoogste vier ontsluitingswegen tussen de bestemming Kassen en de bestemming Verkeer, uitsluitend voorzover op de plankaart aangeduid met "zone ontsluiting".

2 Bebouwingsbepalingen

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.

3 Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 sub b voor de bouw van windturbines op de dijk langs de kwelderweg met dien verstande dat voor het verlenen van een vrijstelling deskundigenadvies wordt gevraagd aan het betrokken waterschap.

4 Gebruiksbeplating

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemmingsomschrijving.

5 Vrijstelling van de gebruiksbeplating

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een

beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het omzetten van grasland in akkerland;
 2. het ophogen, afgraven en egaliseren van dijklichamen.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft die het normale onderhoud tot doel hebben.
- c. Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- d. Indien de aanlegvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de aanlegvergunning voorgelegd aan het waterschap, met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.
- e. De aanlegvergunning kan worden verleend indien de waterkerende functie, voorzover die aanwezig en noodzakelijk is, niet en de cultuurhistorische waarde van de voormalige zeedijk niet in ernstige mate wordt aangetast. Van ernstige aantasting van cultuurhistorische waarden is geen sprake indien een beperkt deel van de dijk wordt afgegraven of geëgaliseerd ten behoeve van verkeersveilige ontsluitingswegen bedoeld in lid 1, sub d.

7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4 en lid 6 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 7

Wegverkeer

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor wegverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor intern en doorgaand verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen;
- d. water.

Van de wegen bedraagt het aantal rijstroken niet meer dan twee.

2 Bebouwingsbepalingen

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.

3 Gebruiksbeplating

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemmingsomschrijving.

4 Vrijstelling van de gebruiksbeplating

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Bijzondere bepalingen

Artikel 8

Relatie met de Woningwet

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (artikel 2.5.1);
- b. anti-cumulatiebepaling (artikel 2.5.2);
- c. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer (artikel 2.5.3);
- d. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (artikel 2.5.4);
- e. ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- f. erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
- g. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen (artikel 2.5.19);
- h. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30).

Artikel 9

Toepassing artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik als bedoeld in artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie.

Artikel 10

Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik als seksinrichting.

Artikel 11

Algemene vrijstellingen

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 - a. de op de plankkaart of in de voorschriften gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen;
 - b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 - e. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van 40 m worden gebouwd.
- 2 De onder 1 bedoelde vrijstellingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 - de verkeersveiligheid.

A Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bestaande bouwwerken, die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 18 maanden na het tenietgaan.

B Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

Het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken, dat in strijd is met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd zo lang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

C Uitzondering op het overgangsrecht

1. Lid A is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
2. Lid B is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 13

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als: "Voorschriften, behorende bij het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Eemsmond, gemeente Eemsmond".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

, voorzitter

, griffier

10 januari 2006

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Eemmond
Contactpersoon:
De heer S. Klein

Bestemmingsplan:

BügelHajema Adviseurs

Stedenbouwkundig plan:

BügelHajema Adviseurs
in samenwerking met
provincie Groningen

Projectleiding:

De heer drs. P.J.R. Bügel,
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer:

090.00.01.20.22



BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordering en Milieu BNSP.

Vaart nz 48-50

Postbus 274

9400 AG Assen

Telefoon (0592) 31 62 06

Telefax (0592) 31 40 35

www.bugelhajema.nl

E-mail: assen@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,

Leeuwarden en Amersfoort

