

Bestemmingsplan Tuikwerd

Voorontwerp

Colofon:

Opdrachtgever: Gemeente Delfzijl
Contactpersoon: Rene Slagter
Planopsteller: Drs. Martin Elfrink
HKB Stedenbouwkundigen
Groningen

Toelichting

Inhoud

1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING PLANHERZIENING	6
1.2	LIGGING, BEGRENZING EN JURIDISCHE STATUS VAN HET PLANGEBIED	7
1.3	LEESWIJZER	8
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	9
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS EN RUIMTELIJKE STRUCTUUR	9
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	13
3	BELEIDSKADER	2
3.1	RIJKSBELEID	2
3.2	PROVINCIAAL BELEID	3
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	4
4	RANDVOORWAARDEN	9
4.1	MILIEU	9
4.1.1	BODEMKWALITEIT	9
4.1.2	GELUID	10
4.1.3	LUCHTKWALITEIT	11
4.1.4	MILIEUZONERING	12
4.2	EXTERNE VEILIGHEID	12
4.3	WATERHUISHOUDING	14
4.4	ARCHEOLOGIE	15
4.5	FLORA EN FAUNA	16
4.6	VERKEER EN INFRASTRUCTUUR	17
5	PLANOPZET	18
5.1	ALGEMEEN	18
5.2	PLANVORM	18
5.3	JURIDISCHE PLANOPZET	18
5.4	HANDHAVING	23
6	UITVOERBAARHEID	24
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	24
6.2.1	INSPRAAKPROCEDURE (-OPTIONEEL-)	25
6.2.2	OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	25
6.2.3	ZIENSWIJZENPROCEDURE	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

In de gemeente Delfzijl is momenteel een proces aan de gang van zowel actualisering als digitalisering van bestemmingsplannen. Een groot deel van de vigerende bestemmingsplannen zijn sterk verouderd wat betreft de planologisch-juridische regeling niet meer actueel. Een actueel en gemakkelijk raadpleegbaar bestemmingsplan stelt burgers en bedrijven in staat om snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Voor de kern Delfzijl is in dit kader reeds begonnen met een nieuw bestemmingsplan voor 'Kern-Noord'. Het voorliggende bestemmingsplan voor de woonwijk Tuikwerd is het volgende plan dat in procedure zal gaan.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het beoogt de bestaande karakteristiek van de wijk Tuikwerd vast te stellen en te beschermen, zonder bij voorbaat nieuwe ontwikkelingen onmogelijk te maken. Belangrijk kader in deze wordt gevormd door het zogenaamde ontwikkelingsperspectief 2030, welke gezamenlijk met de gemeente Appingedam momenteel wordt opgesteld. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande regeling voor het plangebied. Op onderdelen is in afwijking hiervan aangesloten bij de bestaande situatie.

Het bestemmingsplan Tuikwerd heeft eerder (2005) als voorontwerp ter inzage gelegen en in het wettelijk verplichte vooroverleg gebracht. Destijds oordeelde de Provincie Groningen dat het bestemmingsplan onvoldoende gebruik maakte van uitgangspunten zoals verwoord in het Masterplan Revitalisering Delfzijl en de Damsterdiepvisie. Daarnaast ontbrak het bestemmingsplan aan een voldoende waarborg van de stedenbouwkundige kwaliteiten in het gebied. Tenslotte bood het bestemmingsplan ruimte voor een onverantwoorde aantasting van de structuur van de wijk in de vorm van een aantal wijzigingsbevoegdheden. Onderhavig bestemmingsplan is echter een actualiseringsplan. Binnen vijf jaar na inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) dienen alle plannen ouder dan 10 jaar te zijn geactualiseerd. Dit bestemmingsplan legt de huidige situatie vast en gaat niet in op toekomstige herstructurering, zoals verwoord in het Masterplan Revitalisering Delfzijl en de Damsterdiepvisie. Binnen de planregels is daarom het aantal wijzigingsbevoegdheden ten opzichte van het eerste voorontwerp (2005) drastisch ingeperkt.

Een ander belangrijk gevolg van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) is de digitaliseringsplicht. Deze verplichting houdt in dat bestemmingsplannen conform de RO standaarden 2008 dienen te worden opgesteld. De RO standaarden 2008 vormen de basis voor het vormgeven (SVBP2008), inrichten (IMRO2008) en het beschikbaar stellen (STRI2008) van ruimtelijke plannen. Vooralnog gaat deze verplichting per 1 januari 2010 in. Op grond van het Besluit

ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen vanaf die datum zowel in papieren versie (analoge verbeelding) als digitaal (digitale verbeelding) te worden vastgesteld. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

Om de bestemmingsplannen binnen de gemeente Delfzijl onderling vergelijkbaar te maken en de rechtsgelijkheid te waarborgen is in 2009 het handboek Digitale Ruimtelijke Plannen en Processen opgesteld. In dit handboek zijn de keuzes vastgelegd die bij het actualiseren van de bestemmingsplannen zijn gemaakt aan de hand van de notitie Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is het handboek als uitgangspunt genomen.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied



Afbeelding 1-1 Ligging plangebied (luchtfoto: Microsoft / Geocontent)

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Delfzijl en wordt in het zuiden en zuidoosten begrensd door het Eemskanaal, aan de noordzijde door het Damsterdiep, aan de westzijde door de Zeel en aan de noordoostzijde door de Hogelandsterweg. De begrenzing van het plangebied is zodanig gekozen dat een nauwkeurige aansluiting met de omliggende bestemmingsplannen Tussengebied, Kern-west, Farmsum, Doklanden en het industrieterrein Doklanden wordt verkregen. Hiermee worden overlappingen en hiaten met de andere bestemmingsplannen voorkomen.

Het plangebied wordt in de huidige situatie gekenmerkt door de aanwezigheid van meerdere planologische regelingen. Het oorspronkelijk, samen met de gemeente Appingedam vastgestelde bestemmingsplan Tuikwerd, dat als globaal bestemmingsplan werd vastgesteld, dateert van 30 november 1972 (goedgekeurd op 12 februari 1974). Dit plan werd partieel herzien bij besluit van 26 juni 1980 (goedgekeurd 16 december 1980). Het globale bestemmingsplan Tuikwerd is op

onderdelen nader uitgewerkt. Daartoe werden de volgende uitwerkingsplannen opgesteld:

- Deelplan I, vastgesteld op 26 januari 1980 en goedgekeurd op 18 mei 1982 (partieel herzien bij besluit van 23 februari 1984, goedgekeurd op 22 mei 1984);
- Deelplan II, vastgesteld op 21 juni 1977 en goedgekeurd op 20 september 1977;
- Sportvelden Tuikwerd en omgeving, vastgesteld op 27 november 1980 en goedgekeurd op 26 januari 1982;
- Rietkampen, vastgesteld op 29 juni 1989 en goedgekeurd op 16 augustus 1989;
- Kruidenoever, vastgesteld op 25 april 1996 en goedgekeurd op 17 juni 1996 (partieel herzien op 25 maart 1999, goedgekeurd op 12 mei 1999);
- Vliethoven, vastgesteld op 17 april 2001 en goedgekeurd op 11 september 2001.

Voor het gebied tussen het Damsterdiep en de Zwet is destijds geen uitwerkingsplan opgesteld, evenals het woongebied aan de zuidkant, langs het Eemskanaal, de zogenaamde Vogelbuurt (deze buurt is door middel van een vrijstellingsprocedure gerealiseerd). Voor beide gebieden vigeert dus nog enkel het globale moederplan Tuikwerd, uit 1972. Tenslotte zijn diverse kleine planwijzigingen tevens middels een vrijstellingsprocedure doorgevoerd, welke nog niet tot een wettelijke planherziening hebben geleid. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hier wel in.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk bestaat uit een gebiedsbeschrijving. De ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke- en functionele structuur van het plangebied is beschreven. In hoofdstuk drie is het beleidskader geschetst. Er is kort ingegaan op het relevante beleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk vier zijn de planologische randvoorwaarden voor het plangebied in kaart gebracht. Daarbij is ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk vijf is het plan beschreven en in het daarop volgende hoofdstuk is ingegaan op de feitelijke en juridische vormgeving van het plan. Tot slot is de uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

In deze gebiedsbeschrijving is de bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven. Er is onder andere aandacht besteed aan de aspecten ontstaansgeschiedenis, archeologie en cultuurhistorie, de wegenstructuur (verschillende typen en/of categorieën wegen), groen- en waterstructuur, de ecologische structuur en bebouwingsstructuren.

Ontstaansgeschiedenis:

Tuikwerd (Toekwerd) is een voormalig buurtschap gesitueerd ten zuiden van Delfzijl aan het Damsterdiep. Het gebied werd functioneel hoofdzakelijk gebruikt voor akkerbouw en weidegrond. De aanwezige bebouwing in de 19e eeuw bestond dan ook hoofdzakelijk uit grote, fraai uitzijnde boerderijen. In het plangebied is één van deze boerderijen met het daarbij behorend boerenerf bewaard gebleven.



Afbeelding 2-1 Voormalige boerderij aan de Farmsumerweg

Op de zuidoever in een bocht van het Damsterdiep ligt de monumentale Borg Vliethoven. De weg waar Borg Vliethoven aan is gevestigd was vroeger de stadsweg tussen Appingedam en Delfzijl, ten zuiden hiervan was vroeger het tichelwerk (de steenfabriek) gevestigd. Dit tichelwerk is in de twintigste eeuw volledig verdwenen. Een groot deel van de gronden, voornamelijk gronden gelegen in de het oostelijk deel van het plangebied, zijn afgeticheld ten behoeve van de steenfabriek.

Het overwegend agrarisch gebruik van de gronden heeft geduurd tot begin jaren '70 van de vorige eeuw en heeft dan ook tot die tijd het landschapsbeeld bepaald. De

toenemende industrialisatie leidde echter tot de noodzaak van extra woningbouw. Gezien deze ontwikkeling werd er in het Structuurplan 1969 van de gemeenten Appingedam, Bierum en Delfzijl rekening gehouden met de bevolkingsaanwas van de Eemsmoond-agglomeratie tot circa 125.000 inwoners. Om die aanwas in goede banen te leiden is een fasering opgesteld. In de eerste fase is voornamelijk aandacht geschonken aan het ruimtelijk aaneengroeien van de kernen Appingedam en Delfzijl, omdat de woonwijken ten noorden van Delfzijl in de loop der tijd waren al ingevuld. Het sluitstuk van het structuurplan werd gevormd door het bestemmingsplan 'Tuikwerd' dat zich uitstrekte over het grondgebied van de gemeenten Appingedam en Delfzijl. Gaandeweg is duidelijk geworden dat de aanvankelijke bevolkingsprognoses moesten worden bijgesteld. Van het uitgangspunt tot ruimtelijke aaneengroeiing van Appingedam en Delfzijl werd dan ook afgezien en er werd besloten tot de aanleg van de N33 tussen beide kernen.

Uitwerking van het gebied tussen Appingedam en Delfzijl werd vastgesteld in het bestemmingsplan 'Tussengebied' (vastgesteld in 1998). Het open landschap tussen beide kernen speelt een belangrijk uitgangspunt in het bestemmingsplan. Tevens werd in dat bestemmingsplan de nieuwe begrenzing van 'Tuikwerd' bepaald.

Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

Het plangebied is vanaf de jaren '70 van de 20^{ste} eeuw ontwikkeld tot een woongebied. Dit heeft ertoe geleid dat er in het plangebied relatief weinig cultuurhistorische structurerende elementen aanwezig zijn. Binnen het woongebied is een deel van het tracé van de oude Farmsumerweg gehandhaafd (vroeger bekend als Stadsweg, de middeleeuwse verbinding van de stad Groningen naar Oost Friesland en Bremen).



Afbeelding 2-2 Farmsumerweg

Aan de behouden Farmsumerweg staat nog een grote, fraai uitzierende boerderij met een boerenerf uit het verleden. Het plangebied wordt in het noorden en zuiden begrensd door het middeleeuwse Damsterdiep en het Eemskanaal uit de 19^e eeuw. Het Damsterdiep is een watergang tussen Groningen en Delfzijl en is gegraven voor de scheepvaart. Tevens zorgt de watergang voor ontwatering van de zompige kleigronden in het gebied. Vroeger, voor de aanleg van het Eemskanaal, was het Damsterdiep de levensader van het gebied. Aan het Damsterdiep ontwikkelen zich werven, steenfabrieken, kalkovens, kloosters, borgen en landgoederen. Rond 1850 is het Damsterdiep één van de centra voor de haven- en scheepvaart industrie. Het enige Rijksmonument in het plangebied is borg 'Vliethoven'. De borg 'Vliethoven' is gelegen tussen Appingedam en Delfzijl, tussen de Stadsweg en het Damsterdiep. De borg dateert waarschijnlijk uit het begin van de achttiende eeuw. De borg had tuinen, hoven en landerijen. Het tichelwerk (steenfabriek) is verdwenen evenals een grote boerenschuur. De gemeente Delfzijl heeft in 1970 grond aan het Damsterdiep verkocht om de bouw van het verpleeghuis Vliethoven mogelijk te maken. In die koop zat ook de borg.



Afbeelding 2-3 De borg Vliethoven

Wijkstructuur

Tuikwerd wordt fysiek en ruimtelijk opgedeeld in vijf buurten door zowel de infrastructuur en groen- en waterzones als door de verschillende karakters van de buurten, zie onderstaand kaartje.



Abbeelding 2-4 opdeling buurten (luchtfoto: Microsoft / Geocontent)

Gezien de ligging van de Zeel zorgt deze een ruimtelijke scheiding tussen de in het zuiden gelegen Vogelbuurt van de andere vier buurten van de wijk Tuikwerd. Naast de Zeel zorgt ook de noord-zuid lopende groenzone met vijverpartijen en een voet-fietspad voor een scheiding in de wijk. Deze scheidt van de twee recentere buurten 'Rietkampen' en 'Kruidenoever' van de oudere 'Oogstbuurt'. De 'Rietkampen' en 'Kruidenoever' zijn vervolgens ook weer elkaar gescheiden door een oost-west lopende groenzone met vijverpartijen en een voet- en fietspad.

Ontsluitingsstructuur

De Zwet en de Zeel zijn twee gebiedsontsluitingswegen in de wijk die hoofddraggers zijn van het verkeerssysteem en hebben een sterke invloed op de algehele ruimtelijke structuur. De Zwet fungeert als een ontsluitingsweg voor de verschillende buurten in de wijk en functioneert tevens als belangrijke ader voor het doorgaand verkeer tussen Delfzijl/Farmsum en Appingedam. De wijken hebben een 30-kilometer regime en gezien de erf-structuren, hofjes en doodlopende straten is de auto een ondergeschikte rol toebedeeld. De Farmsumerweg (onderdeel van de oude stadsweg) is een fietspad en beperkt toegankelijk voor bestemmingsverkeer.

Bebouwingsstructuur

De ruimtelijk fysieke opdeling van Tuikwerd in vijf gebieden wordt tevens versterkt door de verschillen in karakter van de buurten in structuur en bouwvorm. De woningdichtheid in de wijk varieert van enkele woningen per hectare in de nieuwere wijken 'De Rietkampen' en 'Kruidenoever' tot meer dan 30 woningen per hectare in de 'Vogelbuurt' en 'Tuikwerd I'. De ruimtelijk fysieke opdeling van Tuikwerd in vijf woongebieden komt tevens door de verschillende bouwjaren van de wijk. De 'Oogstbuurt', 'Tuikwerd I' en het westelijke deel van de 'Vogelbuurt' dateren uit de jaren zeventig. Deze stedenbouwkundige verkavelingsfilosofie is gebaseerd op het principe van sociale binding, het ontmoeten van elkaar door de speciale plaatsing van

woningen en de aanleg van hofjes, erven, pleintjes en doodlopende straten. Typend voor deze wijken is het introverte karakter.

De buurten 'De Rietkampen' en 'Kruidenoever' zijn gebouwd in de jaren negentig. Dit zijn dan ook modernere wijken waarin het individualisme tot uitdrukking komt met weinig regie in de architectuur en grote groenelementen.

Tuikwerd is als wijk niet sterk herkenbaar als deze vanaf het centrum van Delfzijl wordt benadert. Een duidelijke markering is niet aanwezig: de hoofdentree is zeer ruim en waaiert naar alle kanten uit. De wijk heeft veel achterkantsituaties en heeft door de ruimtelijke structuur geen 'hart'.



Abbeelding 2-5 Achterkantsituatie in de wijk Rietkampen

2.2 Functionele structuur

De functionele structuur beschrijft de verschillende in het plangebied voorkomende functies, zoals wonen, de aanwezigheid van voorzieningen en bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en centrumvoorzieningen. Van alle elementen wordt een omschrijving en beschrijving gegeven. Voor zover van invloed op het plangebied worden eventuele ontwikkelingen in de omgeving beschreven. Ook hierbij is het opnemen van toelichtende kaarten wenselijk.

Wonen

Het plangebied Tuikwerd kent hoofdzakelijk de functie wonen. Het grootste gedeelte woningen uit de jaren zeventig en tachtig van de 20ste eeuw werd gebouwd in de sociale huursector. Hierbij gaat om woningen in de Vogelbuurt, Tuikwerd en de Oogstbuurt. Inmiddels is deel van deze sociale woningvoorraad verkocht aan de bewoners. Het plangebied kent particuliere woningen aan de uiterste oostzijde en de westzijde van de 'Vogelbuurt' en in de 'Rietkampen' en 'Kruidenoever'. Binnen het plangebied zijn er geen ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw.



Afbeelding 2-6/7 woningbouw aan in de Vogelbuurt

Aanwezigheid van voorzieningen en bedrijven

Detailhandel komt op beperkte schaal voor in het plangebied. Aan de Zwet is het tuincentrum 'Groenrijk Delfzijl' gevestigd (met bijbehorende bedrijfswoning) met een regionale functie. Verder is in dit gedeelte van het plangebied het bedrijf 'Instruchemie bv' gevestigd en is er een kantoorpand gevestigd met daarin verschillende bedrijven. Naast deze functies is er een frietkraam in het plangebied aanwezig, bij de oostelijke kruising van de Zwet en de Zeel. De woonboerderij aan de Farmsumerweg 38, wordt naast wonen, deels gebruikt voor opslag door derden (installatiebedrijf).

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig. In de zuid-west hoek van de buurt 'Rietkampen' (kruising van de scheidende groenzones met voet- fietspaden) staat de Brede School Tuikwerd. In de meest oostelijke hoek van het plangebied bevindt zich de zeevaartschool 'Abel Tasman'. In de toekomst zal deze zeer waarschijnlijk verplaatst worden naar het terrein naast de oude zeesluis van Delfzijl. Het huidige pand is verouderd, op de nieuwe locatie is meer binding met de scheepvaart/haven.

Ten zuid-westen van de zeevaartschool is verpleeghuis 'Vliethoven' gevestigd. Ten zuiden van het verpleeghuis liggen sportvelden, voornamelijk voetbal, met bijbehorend clubgebouw. Ten westen van de sportvelden is (tijdelijk) een asielzoekerscentrum gevestigd (tot in ieder geval medio 2012). In het plangebied zijn geen centrumfuncties gevestigd.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijk beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is "decentraal wat kan, centraal wat moet". De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijk gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden. De centrale doelen die het Rijk heeft gesteld zijn verwoord de begrippen 'basiskwaliteit' en de 'Ruimtelijke Hoofdstructuur – RHS'. Het gaat hierbij vooral om aspecten als gezondheid, veiligheid, milieu en natuur, maar ook bijvoorbeeld water, landschappelijke inpassing en ruimtelijk ontwerp. Het staat decentrale overheden vrij, om in aansluiting op de Nota Ruimte te sturen en daartoe aanvullend eigen beleid te formuleren, wanneer dat niet strijdig is met de (ruimtelijke) rijksdoelen. Decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen en uitdagingen. Voor heel Nederland vereist het rijk tenminste de basiskwaliteit, maar bij de elementen van de nationale RHS heeft het rijk veelal een hogere ambitie.

Planologische Kernbeslissing Derde Nota Waddenzee

Deze planologische kernbeslissing (pkb) bevat de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de Waddenzee. De hoofddoelstelling voor de Waddenzee is de duurzame bescherming en ontwikkeling van de Waddenzee als natuurgebied en het behoud van het unieke open landschap. De pkb is gebiedsgericht van karakter en integreert het ruimtelijk en ruimtelijk relevante rijksbeleid voor de Waddenzee. De pkb is richtinggevend voor het ruimtelijk beleid van provincies en gemeenten. Onder het waddengebied wordt in deze pkb verstaan: de Waddenzee, de waddeneilanden, de zeegaten tussen de eilanden, de Noordzeekustzone tot 3 zeemijl uit de kust, alsmede het grondgebied van de aan de Waddenzee grenzende vastelandsgemeenten. Het in deze pkb geformuleerde beleid heeft ook betrekking op ontwikkelingen buiten het pkb-gebied, voor zo ver deze van directe betekenis zijn voor het pkb-gebied zelf. Voor onderhavig bestemmingsplan geldt dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. Dit beleid is dan ook geen belemmering voor onderhavig actualiseringsplan.

Krimp als structureel probleem

Krimp is op het moment een actueel probleem in verschillende regio's van Nederland, waaronder in Oost-Groningen. De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie en de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hebben het 'Topteam Krimp' ingesteld. De opdracht aan het Topteam houdt in het analyseren van

knelpunten en kansen, die bevolkings- en huishoudensdaling met zich meebrengen en het formuleren van oplossingsrichtingen en aanbevelingen. De krimpsituatie in de regio's Noordoost- en Oost-Groningen is urgent en bijzonder. De situatie in deze krimpregio vereist een urgente en bijzondere aanpak, door gemeenten, de regio, de provincie Groningen en het rijk. In het rapport worden conclusies getrokken en aanbevelingen gegeven op de terreinen wonen, onderwijs, economie, arbeidsmarkt, mobiliteit, zorg en welzijn, bestuurlijke samenwerking en financiering. Het Topteam adviseert de gemeenten in de Eemsdelta en de provincie Groningen om voor de ontwikkeling en uitvoering van het woon- en leefbaarheidsplan (zoals afgesproken in het Pact Regio Eemsdelta) een adequate samenwerkingsvorm in te richten, om daadwerkelijk te komen tot een woon- en leefbaarheidsplan en de uitvoering daarvan. Daarnaast beveelt het Topteam de provincie Groningen aan de samenwerking in Oost-Groningen proactief te stimuleren.

3.2 Provinciaal beleid

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten voor de periode 2009-2013 een nieuw Provinciaal Omgevingsplan en bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid verwoord 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.

Volkshuisvesting

Ook op provinciaal niveau wordt actie ondernomen als het gaat om krimp. In de context van leefbaarheid wordt de provincie geconfronteerd met een forse opgave als gevolg van de bevolkingsdaling in de Eemsdelta en Oost- Groningen. Een brede integrale aanpak is noodzakelijk om de leefkwaliteit in deze regio's in stand te houden. Om deze krimp het hoofd te kunnen bieden wordt ingezet op regionale samenwerking. De afspraak is gemaakt om met de gemeenten in de Eemsdelta en Oost-Groningen en de gemeente de Marne hun visie en aanpak vast te leggen in een woon- en leefbaarheidsplan. Een dergelijk plan, Pact regio Eemsdelta, is opgesteld door de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsmond en Loppersum en de provincie Groningen. De getallen over de nieuwbouwruiimte per gemeente voortkomend uit dit plan worden overgenomen in het uitvoeringsbesluit van het Provinciaal Omgevingsverordening. Transformatie van de bestaande woningvoorraad verdient in het kader van zuinig ruimtegebruik de voorkeur ten opzichte van nieuwe uitleglocaties. Specifiek voor Oost-Groningen dient deze transformatie versneld te worden doorgevoerd om de sociale tweedeling, leegstand en waardedaling van woningen te vermijden.

Pact Regio Eemsdelta

Op 15 september 2009 is het Pact Regio Eemsdelta ondertekend. Belangrijk uitgangspunt van dit pact is het woningaanbod aanpassen aan de wensen van de consument. Dit betekent dat de betrokken gemeenten (Appingedam, Delfzijl, Eemsmond en Loppersum), de provincie Groningen, woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen zich de komende jaren inspannen om de leefbaarheid en de kwaliteit van wonen en leefomgeving in de regio in stand te houden of zelfs te

verbeteren, ondanks de bevolkingsdaling waarmee de regio Eemsdelta te maken heeft. Er zijn afspraken gemaakt met elkaar over het nieuwe beleid wonen en voorzieningen voor de regio Eemsdelta. Het Pact regio Eemsdelta is vastgesteld als uitvoeringsinstrument van de provinciale omgevingsverordening.

Over Delfzijl staat het volgende opgenomen in het Pact regio Eemsdelta: “Een fundamentele herijking van het volkshuisvestingsbeleid van Delfzijl is noodzakelijk gezien de prognoses van de bevolkingsontwikkeling. Er is geconstateerd dat de nieuwbouwplannen qua woningtypologie onvoldoende aansluiten bij het gemeentelijke transformatieprogramma. Bestaande woonwijken met een beperkt voorzieningenniveau en veel doorstroming als gevolg van herstructurering en herhuisvesting zijn daardoor extra kwetsbaar. Tuikwerd valt onder deze beschrijving. Een toekomstige opgave is dan ook om Tuikwerd te herstructureren wat noodzakelijk wordt bevonden gelet op de leegstand en de achteruitgang van de sociale leefomgeving. Aangezien dit een bestemmingsplan een actualiseringplan is om de huidige situatie vast te leggen, wordt hier op de hier bedoelde herstructurering niet dieper ingegaan.

Het door de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie en de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ingestelde ‘Topteam Krimp’ beschouwt het Pact Regio Eemsdelta als een relevante stap om de samenwerking tussen de betrokken gemeenten, de provincie, corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen steviger vorm te geven. Het aanpassen van het woning- en voorzieningenaanbod, op basis van de wensen van de consument vindt het Topteam een logisch en goed uitgangspunt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Identiteitsvisie Damsterdiep

Voor het Damsterdiep is een identiteitsvisie opgesteld onder andere om de kansen voor het gebied in beeld te brengen. In de visie is aangegeven hoe bij toekomstige ontwikkelingen de cultuurhistorische identiteit van het Damsterdiep behouden blijft en ontwikkeld wordt. Het Damsterdiep is de begrenzing van het plangebied en is daarmee relevant beleid voor het gebied. Echter niet met betrekking tot dit bestemmingsplan aangezien dit een actualiseringsplan is.

Ontwikkelingsperspectief Appingedam – Delfzijl 2030

Het ontwikkelingsperspectief Appingedam-Delfzijl 2030 (mei 2009) is een samenwerking tussen de gemeenten Appingedam en Delfzijl om een gezamenlijke visie te ontwikkelen voor de stedelijke kernen en het platteland. De visie dient richtinggevend document voor een toekomstige gezamenlijke structuurvisie.

In het Ontwikkelingsperspectief Appingedam – Delfzijl 2030 zijn de volgende centrale thema's uitgewerkt:

1. Economie Appingedam en Delfzijl in regionaal perspectief
2. Kansen voor verbetering landschap en zeewering
3. Sociale en vitale gemeenten: leefbare steden en dorpen
4. Samenwerking in een stedelijk netwerk, met versterking van de eigen identiteit

Per thema zijn de ontwikkelingen geschetst en de kansen en de keuzes die aan de orde zijn, zijn beschreven. Voor de financiële vertaling van het geformuleerde beleid zijn uitvoeringsprogramma's opgesteld. Per programma is aangegeven wat er gerealiseerd kan worden, de kosten daarvan en hoe de mogelijke dekking eruit ziet. Het ontwikkelingsperspectief is als richtinggevend document aangenomen voor de in voorbereiding zijnde structuurvisie. In de toekomst kan dit beleid invloed hebben op het plangebied.

Masterplan Revitalisering Delfzijl

In het Masterplan Delfzijl wordt een kwaliteitsimpuls voor Delfzijl voorgesteld die de stad duurzaam kan revitaliseren. Op 25 oktober 2001 is het masterplan door de gemeenteraad van Delfzijl goedgekeurd. De doelstelling van het Masterplan Revitalisering Delfzijl is een visie voor de revitalisering die Delfzijl zou kunnen ondergaan in een periode van minimaal 10 jaar. Met deze visie wordt geen een blauwdruk neergelegd voor de gehele periode, maar is een plan in de vorm van een strategie. Die strategie geeft voor elk gebied aan op welke manier de doelstellingen van de revitalisering in plannen kunnen worden uitgewerkt, zo ook voor Tuikwerd. Deze strategie biedt een grotere vrijheid aan de verschillende deelplanontwikkelaars om een plan te optimaliseren en bestaat de ruimte om in te spelen op veranderingen in de tijd. Gezien het feit dat dit bestemmingsplan een momentopname is van de huidige situatie wordt er niet specifiek ingegaan op de in het masterplan voorgestelde mogelijke revitalisering van het plangebied.

Detailhandelsbeleid

De detailhandelsstructuur in de kern Delfzijl was enige jaren geleden aan herziening toe (Detailhandelsbeleid 2003-2010, februari 2003). Derhalve is een helder en uitvoerbaar detailhandelsbeleid geformuleerd. Doel van dit beleid is te komen tot versterking en kwaliteitsverbetering van de gehele winkelstructuur. Om handen en voeten te geven aan het geformuleerde detailhandelsbeleid moet de gemeente een actieve rol vervullen. Het is ook gewenst dat de gemeente een regisserende en voorwaardenscheppende rol speelt.

In de detailhandelsstructuur voor Delfzijl hebben de verschillende wijken een functie toegewezen gekregen. Zo moet bijvoorbeeld Delfzijl-centrum een regionaal (winkel)centrum voor Delfzijl en omliggende regio worden dan wel blijven, Delfzijl-Noord een boodschappencentrum voor eigen wijk en omgeving. Grootschalige detailhandel dient te worden ingepast in of aan het centrum en detailhandel in auto's boten, caravans en brandgevaarlijke artikelen moet gesitueerd worden op één van de bedrijventerreinen. Bouwmarkten en tuincentra met een bovenlokale functie horen zoveel mogelijk thuis op één van de bedrijventerreinen. In de dorpen rondom de stad Delfzijl is consolidatie aanwezige functies van belang. Binnen het plangebied is een tuincentrum met bedrijfswoning gevestigd. Het tuincentrum is vele jaren geleden gevestigd op deze locatie, is goed ontsloten en ligt dicht bij naastgelegen bedrijventerreinen. Gezien deze redenen wordt deze functie op deze locatie passend geacht.

Buiten deze vastgestelde structuur van de aangegeven winkelgebieden zijn geen nieuwe ontwikkeling van detailhandel toegestaan. Tuikwerd is niet aangewezen als winkelgebied. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van detailhandel zijn dan ook niet toegestaan.

Duurzaam bouwen en klimaatbeleid

De Nota Duurzaam Bouwen is het geactualiseerde duurzaam bouw-en-beleid van de gemeente Delfzijl. Het vorige beleid op dit gebied was opgenomen in het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen (1997) en het Convenant Duurzaam Bouwen van de provincie Groningen.

De ambities van dit nieuwe DuBo-beleid zijn een combinatie van die uit het oude Plan van Aanpak en de toevoeging van een aantal nieuwe elementen. Er doen zich immers nu en in de komende jaren nieuwe kansen voor, die Delfzijl wil benutten. Duurzaam Bouwen is een manier van bouwen, die is gericht op een gezond en verantwoord woon- en leefklimaat binnens- en buitenshuis. Dit betekent een gezond leefklimaat in de woning of het gebouw en een zodanige inrichting van de buitenruimte dat aan onze behoeften van comfort en welzijn wordt voldaan zonder schaarse grondstoffen te verspillen. De ambitie van de gemeente Delfzijl is om, gegeven de grote woningbouwopgave voor de komende jaren, zoveel mogelijk duurzaam te bouwen en duurzaam te renoveren. Wat betreft Tuikwerd is dit beleid van belang bij woningbouwverbetering en toekomstige herstructurering.

Waterplan en watervisie

De gemeente Delfzijl heeft in samenwerking met de twee waterbeheerders, Waterschap Noorderzijlvest en Waterschap Hunze en Aa's, een waterplan opgesteld (2007). In het Nationaal Bestuursakkoord Water is de afspraak opgenomen dat gemeenten in samenwerking met waterbeheerders een waterplan opstellen. In het waterplan is een kader geschetst voor het maken van procesmatige afspraken over de afstemming van ruimtelijke ordening en water. Het waterplan heeft de volgende doelstellingen:

- Het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeente en waterschap op het stedelijk en landelijk waterbeheer in de gemeente Delfzijl;
- Het afstemmen van waterbeleid binnen de gemeente, tussen de gemeente en het waterschap en met andere partijen, zodat de stedelijke wateropgaven worden gehaald tegen de laagst maatschappelijke kosten;
- Het maken van concrete afspraken over ambities, maatregelen, de bekostiging daarvan en de doorwerking in de ruimtelijke ordening.

Het waterplan is geen wettelijk kader, maar vormt een functioneel beleidsdocument. Het is een beleidsdocument dat een kader biedt voor sectoriale plannen, zoals het Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) en dient als input voor de watertoets en het schrijven van waterparagrafen voor bestemmingsplannen. Met de vaststelling van het waterplan door het Dagelijks Bestuur van beide waterschappen en de Gemeenteraad, hebben de betrokken partijen een inspanningsverplichting ten aanzien van de opgenomen maatregelen. Het waterplan heeft betrekking op de komende tien jaar (tot en met het jaar 2015) en geeft een doorkijk naar het jaar 2030.

De nadruk bij de gemaakte afspraken ligt op het voorkómen van wateroverlast. Uitgangspunt daarbij is dat het watersysteem in 2015 op orde is en vervolgens op orde blijft. Dat betekent onder andere dat de wateroverlast beperkt blijft tot de normen die maatschappelijk acceptabel gevonden worden. Binnen het waterplan worden zowel korte termijn maatregelen als lange termijn maatregelen opgesteld. De voortgang van de maatregelen wordt jaarlijks bekeken in een overleg tussen de gemeente en het waterschap.

Horecanota

In de zomer van 2003 in de horecabeleidsnota Delfzijl/Appingedam vastgesteld. Het horecabeleid is erop gericht om overlast door alcoholgebruik terug te dringen, alcoholgebruik door de jeugd te ontmoedigen en het toeristisch-recreatieve karakter van de (binnen)stad te versterken.

Uitgangspunt van het horecabeleid is het versterken van de aantrekkelijkheid van de binnensteden. Dit houdt in, dat het zwaartepunt van de horeca in het centrum moet blijven liggen. Een groei van het aantal horecavestigingen buiten het centrum past niet binnen dit beleid. Voor de gebieden buiten het centrum is het horecabeleid dan ook gericht op het consolideren van het huidige aantal vestigingen. In de gemeente Delfzijl wordt als centrum aangemerkt het bebouwde gedeelte binnen: Stationsweg, Oosterveldweg, Damsterkade, Burg, Buiskoolplein, Buitensingel en Johan v.d. Kornputplein. Het plangebied valt daarbuiten. De enige horecavoorziening in de wijk is de Frietkraam Tuikwerd.



Afbeelding 3-1 Frietkraam 'Tuikwerd'

Welstandsnota

In oktober 2004 is de Welstandsnota van de gemeente Delfzijl vastgesteld. Het doel van de Welstandsnota is een bijdrage te leveren aan het behouden en daar waar nodig het versterken van de schoonheid een aantrekkelijkheid van de gemeente Delfzijl. In het kader van de regionale samenwerking binnen de Regioraad Noord

Groningen heeft Delfzijl geparticipeerd in het Regionaal Welstandsplan Noord Groningen, dit welstandsplan is integraal opgenomen in de Welstandsnota Delfzijl.

De welstandsnota kent in het geheel van ruimtelijke plannen vooral een relatie met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt de functie en het ruimtebeslag van de bouwwerken; de welstandsnota bepaalt het uiterlijk, de vormgeving. Tuikwerd als wijk zijnde valt in de Welstandsnota onder planmatig gerealiseerde woongebieden. Er is een positieve waardering voor de heldere stedenbouwkundige opzet van de wijken die tussen de jaren '50 en '70 zijn gebouwd. De onduidelijkheid van de wijken die na deze periode zijn gebouwd wordt minder gewaardeerd. Wel is er waardering voor de groene openbare ruimten. De vaak saaie architectuur wordt negatief gewaardeerd, net zoals de bebouwing aan de rand met het landschap. Er geldt hier een beleid incidenteel wijzigen en in bepaalde delen ook planmatig wijzigen.

Gemeentelijke woonbeleid

Het woonprogramma 2002-2008 is in feite vervangen door het Pact regio Eemsdelta. Er moet echter nog een visie worden ontwikkeld hoe de gemeente aan het Pact regio Eemsdelta kan worden tegemoet gekomen. Deze visie is voor dit plangebied pas relevant indien de herstructurering van start gaat. Voor dit actualiseringsplan is het niet relevant, aangezien er geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

4 Randvoorwaarden

In voorliggend hoofdstuk zijn de planologische randvoorwaarden voor het plangebied in kaart gebracht. In het navolgende is ingegaan op de verschillende milieuaspecten (zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit) en omgevingsaspecten (zoals externe veiligheid, waterhuishouding en flora & fauna).

4.1 Milieu

In deze paragraaf zijn achtereenvolgens de volgende milieuaspecten beschreven: bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en bedrijvigheid.

4.1.1 Bodemkwaliteit

De bodem-informatiekaart van de provincie Groningen geeft voor het plangebied informatie over reeds verricht gemeentelijk bodemonderzoek (in het kader van een bouwvergunning, milieuvergunning of een geconstateerde verontreiniging). Op de kaart staan eveneens historische activiteiten die bekend zijn uit archiefonderzoek (bij de Kamer van Koophandel, Hinderwet, Milieuvergunningen en Arbeidsinspectie). De aard van een eventuele historische activiteit zegt iets over de kans om bodemverontreiniging aan te treffen. Ook de periode waarin een eventuele historische activiteit heeft plaatsgevonden is een indicatie voor bodemverontreiniging. Tot slot bevat de kaart locaties van aanwezige boven- en ondergrondse brandstoftanks. Per tank is aangegeven of deze gesaneerd is en of de tank nog aanwezig is of volledig verwijderd is.

Voor bodembescherming en –sanering geldt in hoofdzaak de Wet Bodembescherming met de verschillende bijbehorende besluiten en circulaire's. De wet bevat ook de voorwaarden voor hergebruik en toepassing van (licht) verontreinigende grond. Gestreefd wordt naar een zo schoon mogelijke bodem, waarbij in geval van saneringen uitgangspunt is dat de multifunctionaliteit van de bodem wordt hersteld.

Bodemverontreiniging plangebied

Binnen het plangebied zijn er, volgens het Uitvoeringsprogramma Bodemmodule ISV2003, twee potentieel (ernstig) verontreinigende locaties en 13 andere locaties met potentiële verontreiniging bekend. Verdeeld over het gebied bevinden zich een aantal bedrijven/locaties met bodembedreigende activiteiten en/of anderszins verdachte locaties (bijvoorbeeld op grond van de aanwezigheid van ondergrondse olietanks bij particulieren). Deze staan bekend als potentieel (ernstig) verontreinigde locaties (Uitvoeringsprogramma Bodemmodule ISV 2003).

In Tuikwerd bevinden zich een tiental potentieel ernstig verontreinigde locaties en een tweetal reeds bekende verontreinigde locaties.:

De potentieel verontreinigde locaties zijn de volgende:

- Welhaak 65 (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf);

- Rolblok 1 (schoonmaakbedrijf);
- Wendelakker 17 (autorijschool);
- Ganzenerf 35 (schoonmaakbedrijf en lasbedrijf);
- Ganzenerf 91 (machineverhuurbedrijf);
- Zwaluwsoever 42 (isolatiebedrijf);
- Zwaluwsoever 67 (autowasserij);
- Zwet 1-5 (technische school, afgewerkte olietank, ondergrondse dieseltank);
- Zwet 26 (medische laboratorium en chemische grondstoffenhandel en chemicaliën groothandel);
- Zwet 36 (schietbaan (particulier));

Reeds bekende bodemverontreinigingen in het plangebied zijn de tuin van borg Vliethoven en de locatie van het asielzoekerscentrum.

De tuin van borg Vliethoven (Zwet 13) is sterk verontreinigd met PAK, maar geen ernstig geval in het kader van Wet bodembescherming. Onduidelijk of deze verontreiniging is gesaneerd.

Op de locatie van het asielzoekerscentrum (Zwet 40) is sprake van een niet-urgent, ernstig geval van bodemverontreiniging. Het betreft een verontreiniging met minerale olie en PAK in de bovengrond. Vanwege het immobiele karakter van de verontreiniging is het saneringstijdstip gesteld op 2018. Onder de huidige omstandigheden (bebouwing en verharding) zijn er geen actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's. Eventuele wijzigingen in het functionele gebruik dienen bij Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen gemeld te worden. Bij wijzigingen naar een gevoeliger bodemgebruik (bijvoorbeeld wonen met moestuin) dienen de risico's opnieuw vastgesteld te worden en extra (sanerings-) maatregelen kunnen noodzakelijk zijn. De initiatiefnemer van de wijzigingen is hiervoor verantwoordelijk. Momenteel vindt er jaarlijks op de locatie een monitoring plaats van het grondwater, teneinde de veronderstelde immobiliteit van de verontreiniging vast te stellen. Indien toch sprake is van een toename van de concentratie van de verontreiniging in het grondwater, worden actieve saneringsmaatregelen getroffen.

Indien dynamische activiteiten gaan plaatsvinden, waarbij fysieke ingrepen in de bodem aan de orde zijn dient rekening gehouden te worden met het feit dat er een reële kans bestaat dat direct of op termijn een bodemsanering noodzakelijk is.

Indien grondverzet of bouwactiviteiten gaan plaatsvinden op een potentieel (ernstig) verontreinigende locatie, dient zowel een historisch als een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is om gegevens te verzamelen omtrent het vroegere en huidige gebruik van de locatie, de plaatselijke bodemopbouw en de (voormalige) geo-hydrologische situatie.

4.1.2 *Geluid*

In deze paragraaf wordt ingegaan op wegverkeers- en industrielawaai.

Geluid wegen

Wat betreft geluidhinder wegverkeerlawaai gelden er krachtens de Wet Geluidhinder (Wgh) van rechtswege zones langs wegen. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd.

Binnen het plangebied vallen de twee gebiedsontsluitingswegen tot het 50-kilometerregime, namelijk de Zwet en de Zeel. Bij het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen de geluidszone van deze wegen op een locatie waar eerder geen geluidsgevoelige functie aanwezig was, moet normaliter rekening worden gehouden met de ligging van de 48 dB-contour. In dit bestemmingsplan zijn er echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De overige wegen in het plangebied kennen een 30-kilometerregime en als gevolg daarvan hebben deze geen zones en contouren.

Geluid industrieterreinen

Het plangebied ligt deels binnen de geluidszone van het industrieterrein 'Farmsumerpoort'. Doordat de zonegrens van 50dB(A) over het plangebied ligt, is nieuwbouw van woningen en overige geluidsgevoelige functies alleen toegestaan als uit specifieke akoestisch onderzoek blijkt dat de gevelbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde (50 db(A)) of een via ontheffing verkregen hogere grenswaarde van maximaal 55 dB(A). Sinds 1 juli 2005 is de gemeente bevoegd gezag tot het beoordelen en vaststellen van een hogere grenswaarde.

Voor de bestaande woningen in het plangebied geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A). Binnen het plangebied zijn geen woningen aanwezig met een hogere geluidsbelasting door de bedrijven gevestigd op 'Farmsumerpoort'.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Met de inwerkingtreding van een wijziging van de Wet Milieubeheer op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen in werking getreden. De hoofdlijnen van deze nieuwe regelgeving zijn nu te vinden in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer. Door deze wijziging zijn een aantal algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen komen te vervallen.

De nieuwe regelgeving gaat uit van een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die **niet in betekende mate** (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, *hoeven niet afzonderlijk meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen situaties zonder en met het toekomstig Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Nu deze NSL nog niet van kracht is (dit in verband met het opstellen van nieuwe Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit en schone lucht) is hiervoor een interim periode vastgesteld.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft. Of door aan te tonen dat een project binnen de grenzen van *een categorie* uit de regeling NIBM blijft, of op een andere manier aannemelijk te maken dat een project voldoet aan de 3 % grens-criterium. Deze 3 % grens wordt gedefinieerd als 3

% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM 10) of stikstofdioxide (PM²). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof als stikstofdioxide.

Het aanwijzen van categorieën vindt haar wettelijke basis in artikel 4 van het Besluit NIBM en kan betrekking hebben op onder andere woningbouwlocaties. Op 31 oktober 2007 heeft de minister van VROM de “Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” vastgesteld. Hierin wordt in bijlage 3B bij voorschrift 3B2 gezegd, dat hieronder woningbouwlocaties vallen waarin sprake is van één ontsluitingsweg en niet meer dan 500 woningen. Hiervan is in het plangebied geen sprake. Dit leidt tot de conclusie dat een luchtkwaliteitonderzoek niet nodig is.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is bedoeld om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden en te verbeteren door een juiste afstemming van wonen, werken, recreëren en dergelijke. Door zonering wordt de hinder voor gevoelige functies verantwoord ingeperkt en wordt bedrijven zekerheid geboden omtrent de toegelaten en bestemde activiteiten. In de VNG-lijst “Bedrijven en milieuzonering” 2007 zijn indicatieve afstanden voor verschillende functies opgenomen.

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden.

In het plangebied zijn enkele bedrijfsfuncties aanwezig die volgens de VNG-lijst minimale afstanden nodig hebben; onderwijsfuncties (categorie 2 met 30 meter voor zowel basis-, voortgezet als beroepsonderwijs), gezondheidszorgfuncties (10 meter), en detailhandel (meeste detailhandel valt binnen categorie 1).

4.2 Externe veiligheid

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI), eventuele risicocontouren als gevolg van inrichtingen die vallen en de Ministeriële regeling provinciale risicokaart, alsmede eventuele zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen en het ontwerp Provinciaal basisnet Groningen.

Het in 2004 in werking getreden (en in 2008 op onderdelen aangevulde) Bevi en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi) geeft wettelijke risicocontouren rond bepaalde categorieën inrichtingen. Deze regelingen hebben

verstreckende gevolgen voor hoe door overheden omgegaan dient te worden met de veiligheid in de omgeving van bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. Er moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico, afgekort PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang continu op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen. Voor zogenaamde nieuwe kwetsbare objecten geldt een voor het PR een norm van 10-6. Bestaande kwetsbare objecten moeten voor 27 oktober 2007 aan de norm van 10-5 voldoen. Vanaf 1 januari 2010 moeten ook deze bestaande kwetsbare objecten de norm van 10-6 voor het PR halen. Voor de zogenaamde nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt eveneens een norm van 10-6. Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten gelden geen normen en saneringstermijnen.

Het groepsrisico, afgekort GR, is de kans dat binnen het invloedsgebied van de 1% letaliteitgrens een groep personen door een ongeval bij een risicovolle activiteit overlijdt. De toetsingswaarde voor het groepsrisico is dat een ongeval met tien doden slechts met een kans van één op de honderduizend per jaar mag voorkomen en een ongeval met honderd doden met een kans van één op de tien miljoen per jaar. Er is sprake van een oriëntatiewaarde met een verantwoordingsplicht, waarmee onder andere de mogelijkheden van zelfredzaamheid worden aangegeven. Op grond van de 'Circulaire RVGS' moet een verantwoording worden afgelegd over elke overschrijding van de zogenaamde oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico.

Doordat er geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn binnen het bestemmingsplan van dit plangebied, komen er geen extra mensen in het invloedsgebied en daardoor ook geen extra potentiële slachtoffers. Binnen het plangebied bestaat een functie die bestemd is voor het verblijf van een kwetsbare groep. Verpleeghuis Vliethoven huisvest voornamelijk ouderen met een lager zelfredzaam vermogen in vergelijking met een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving.

Binnen het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. In de directe omgeving bevinden zich echter wel een risicovolle inrichting waarvan het invloedsgebied deels over het plangebied ligt. Het betreft hier het terrein van Akzo Nobel Chemicals BV. Het gedeelte ten oosten van het Asielzoekerscentrum ligt nog net binnen het invloedsgebied, de woonwijken niet.

Naast risicovolle inrichtingen is het plangebied tevens gelegen in een aantal invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen. Het betreft hier onder andere:

1. het spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl (1500 m);
2. de N997 (Hogelandsterweg, 200 m);
3. de hogedruk aardgastransportleiding direct ten oosten van de Hogelandsterweg (70 m).

De aardgastransportleiding ligt ter hoogte van het Tuincentrum binnen de grenzen van het plangebied. Door middel van een aanlegvergunningstelsel in de regels is deze

leiding derhalve beschermd. De leiding kent geen Plaatsgebonden risicocontour buiten de belemmeringsstrook (5 m) gelegen.

Gezien het actualiserende karakter van het bestemmingsplan neemt het groepsrisico binnen deze invloedsgebieden niet toe.

Ter weerszijde van de Hogelandsterweg is een zone van 30 m gelegen, de zogenaamde plasbrand aandachtszone. Binnen deze zone mogen geen functies ten behoeve van verminderd zelfredzame personen (zoals zorgcentra, kinderopvang of basisscholen) worden geprojecteerd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in dergelijke functies.

4.3 Waterhuishouding

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Op grond van artikel 3.1.6 dient in het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt daarom aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan.

In december 2000 is het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21e eeuw" vastgesteld. Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren (kwantitatief);
- schoonhouden, scheiden en zuiveren (kwalitatief).

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Bij "schoonhouden, scheiden en zuiveren" gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterhuishoudingsplan

In het gemeentelijk waterplan (2009) beschrijft de gemeente het streefbeeld voor het jaar 2015. De gemeente zet in op een watersysteem in 2015 dat voldoet aan de functionele eisen die door de gebruikers gesteld worden. Hierbij wordt optimaal gebruik gemaakt van de gebruikswaarde, de functionele waarde en de toekomstwaarde van het watersysteem. De aan- en afvoer van water wordt gewaarborgd en er wordt voldaan aan de wateropgave. In het streefbeeld wordt ruimte gereserveerd om water vast te houden, tijdelijk te bergen of waar nodig af te voeren. Het watersysteem wordt op een positieve manier gewaardeerd en is

geïntegreerd in het landelijk en stedelijk gebied. In samenwerking met betrokken partijen is het beheer en onderhoud gericht op het beantwoorden aan de functionele eisen en in stand houden van de positieve belevingswaarde. Ingezet wordt op een sterke samenwerking met de waterbeheerders en andere partijen die door de raakvlakken tussen de verschillende beleidsdomeinen en gebruiksfuncties aan elkaar gerelateerd zijn. Aan de hand van een aantal thema's zijn subdoelen geformuleerd om het streefbeeld te bereiken. Ten aanzien van het thema 'Ruimtelijke inrichting en ordening' is onder andere onderkend dat water een mede-ordenend principe is waarbij een robuust watersysteem het uitgangspunt vormt.

Plangebied

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan. Bij incidentele invulling/herstructurering of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, en meer in het algemeen bij nieuwbouw, kan er sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Bij een toename dient een vergroting van het waterbergend oppervlak plaats te vinden.

Riolering

In het plangebied is deels een gemengd rioolstelsel aanwezig.

Waterkwaliteit

Uitgaande van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren is het verbeteren van de waterkwaliteit door onder meer het beperken van het aantal riooloverstorten een belangrijke opgave. In het algemeen wordt in dat kader gestreefd naar afkoppeling van regenwater van het riool, met name bij wijkvernieuwing, ontwikkeling van nieuwe woongebieden, grootschalige reconstructies van wegen of rioolvervangingsprojecten, zoals hierboven beschreven.

overleg met het waterschap

In het kader van artikel 3.1.1 van het Bro zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het Waterschap Noorderzijlvest. Het advies zal bij de verdere planvorming rond het bestemmingsplan worden betrokken.

4.4 Archeologie

Alle Nederlandse gemeenten worden geconfronteerd met de wettelijke verplichting om het aspect archeologie te laten meewegen in ruimtelijke planprocedures. Dit is het directe gevolg van de ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992 en de hieruit voortvloeiende herziening van de Monumentenwet 1998. In het licht van deze ontwikkelingen hebben de gemeenten binnen de Regioraad Noord-Groningen behoefte aan een goed onderbouwde, heldere en eenduidige archeologische verwachting verwachtingskaart/beleidsadvieskaart. In opdracht van de Regioraad Noord-Groningen heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in samenwerking met Deltares van september 2007 t/m april 2008 een bureauonderzoek uitgevoerd in verband met het opstellen van een archeologische verwachtingskaart/beleidsadvieskaart voor de regio Noord-Groningen. In januari 2009 is deze kaart vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Delfzijl.

De wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) stelt dat de gemeente in bestemmingsplannen rekening dient te houden met aanwezige en verwachte archeologische waarden (artikel 38a). Door de adviezen van de beleidsadvieskaart op te nemen in bestemmingsplannen, voldoet de gemeente aan deze verplichting.

Zowel het zuidoostelijke deel van het plangebied, ten zuiden van de Zwet, als het gebied ten westen van Vliethoven tussen de Zeel en het Damsterdiep, hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een klein gebied ten zuiden van de woonboerderij aan de Farmsumerweg is een AMK-terrein. Bij ingrepen groter dan 15 m² dient onderzoek te worden uitgevoerd. Dit dient ook voor het borgterrein Vliethoven, welke is opgenomen als borgterrein op de archeologische verwachtingskaart. In dit bestemmingsplan hebben de delen van het plangebied met een archeologische waarde een dubbelbestemming toegekend gekregen.

4.5 Flora en fauna

Vogel- en habitatrichtlijn/flora- en fauna

Eén ieder moet voldoende zorg in acht nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Deze zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dit handelen achterwege te laten. Hierbij moet rekening worden gehouden met Europese regelgeving die hierna wordt toegelicht.

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn is op 6 april 1981 in werking getreden. Het is een Europese richtlijn die betrekking heeft op de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Zij betreft de bescherming, het beheer en de regulering van deze soorten en stelt regels voor de exploitatie daarvan. De richtlijn is van toepassing op vogels, hun eieren, hun nesten en hun leefgebieden.

De lidstaten zijn verplicht alle nodige maatregelen te nemen om de bedoelde vogelsoorten een voldoende gevarieerdheid van leefgebieden en een voldoende omvang ervan te beschermen, in stand te houden of te herstellen.

Voor de leefgebieden van de bedreigde en kwetsbare soorten moeten speciale beschermingsmaatregelen genomen worden opdat deze soorten – daar waar zij nu voorkomen – kunnen voortbestaan en zich kunnen voortplanten. Tevens moeten de lidstaten voor de bescherming van deze soorten Speciale Beschermingszones (SBZ's) aanwijzen.

Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn is in juni 1994 in werking getreden. Deze richtlijn heeft tot doel bij te dragen tot het waarborgen van de biologische diversiteit door het in standhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna op het Europees grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Deze richtlijn kan beschouwd worden als de

Europese implementatie van het Verdrag van Bern, waarmee destijds de grondslag is gelegd voor de bescherming van wilde dieren en planten en hun leefgebieden in Europa.

Natura 2000gebieden

Natura 2000 is het netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie, die worden beschermd op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen zijn in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze natuurgebieden worden dus wel de Natura 2000 gebieden genoemd. De lidstaten wijzen daartoe speciale beschermingszones aan en moeten instandhoudingmaatregelen treffen om deze gebieden te beschermen. Op dit moment zijn binnen Nederland en ook binnen de provincie Groningen hiertoe een groot aantal gebieden aangewezen. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied betreft de Waddenzee en is gelegen op ruim 2000 meter afstand van het plangebied.

4.6 Verkeer en infrastructuur

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) van de gemeente Delfzijl (februari 2009) zijn de hoofdlijnen aangegeven van het verkeersbeleid dat de gemeente de komende 5 tot 10 jaar zal voeren.

Beschrijving van verkeersstromen en intensiteiten

In het GVVP zijn de verkeersintensiteiten, voor zover bekend, van de jaren 2004 – 2007 opgenomen. De grootste verkeersstromen zijn buiten de bebouwde kom geconcentreerd op de rijks- en provinciale wegen. Binnen de bebouwde kom komen de grootste verkeersintensiteiten voor op het Zwet, de Jachtlaan, de Hogelandsterweg, de Oosterveldweg en de Koningin Julianalaan. Wat opvalt is dat het Zwet de grootste verkeersintensiteit van de gemeente kent. Het Zwet wordt meer gebruikt als de verbinding tussen Appingedam en Delfzijl dan de N360. Dit is een minder gewenste situatie, de aanleg van een verbinding tussen de Hogelandsterweg en de N360 (rotondes) zal de N360 aantrekkelijker maken voor verkeer vanuit Noord dat richting Appingedam wil. Daarnaast zal betreffende verbinding zorgen voor een betere verbinding met het centrum van Delfzijl en de Jachtlaan en Koningin Julianalaan ontlasten

Verkeersveiligheid en beleid ten aanzien van 'duurzaam veilig'

De kans op een ongeval in Delfzijl (op basis van het aantal feitelijk geconstateerde ongevallen) is lager in vergelijking met soortgelijke gemeenten en met het provinciaal gemiddelde. De meeste (letsel)ongevallen gebeuren verspreid over een groot aantal locaties in Delfzijl. Opvalt dat veel letselongevallen gebeuren op provinciale wegen met een duidelijke verkeersfunctie (gebiedsontsluitingswegen). Wegen dus waarop het verkeer is geconcentreerd en die relatief hoge verkeersintensiteiten tellen, waaronder de Zwet. Binnen het plangebied is verder geen verkeerssituatie aan te wijzen waar een bovengemiddeld aantal ongevallen plaatsvindt.

5 Planopzet

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De wijze waarop de regeling juridisch is vormgegeven wordt bepaald door de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (2008).

De juridische regeling is vervat in de verbeelding en de bijbehorende regels. In de verbeelding worden de vlakken weergegeven waarop de regels van toepassing zijn; in de regels zijn per bestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd. Deze toelichting fungeert als de toelichting zoals omschreven in artikel 3.1.6, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Relatie met de Woningwet

Sinds 1 januari 2003 is de gewijzigde Woningwet met het daarbij behorende Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) in werking getreden. Dit betekent dat een grote categorie bouwwerken, zoals garage, serres en dergelijke binnen nader gestelde afmetingen, bouwvergunningvrij kunnen worden gerealiseerd. Het bouwen van deze bouwwerken worden niet aan het bestemmingsplan getoetst.

Planologisch beleid

Op 23 december 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders de beleidsregels "Planologisch beleid gemeente Delfzijl" vastgesteld. Doelstelling van deze beleidsregels is duidelijkheid en uniformiteit te creëren. De regels zijn voor het gehele grondgebied van de gemeente van toepassing en worden ook in nieuwe bestemmingsplannen opgenomen. De bouwregels behorende bij dit bestemmingsplan zijn in overeenstemming met deze beleidsregels. De beleidsregels zijn op 14 januari 2008 bekend gemaakt en in werking getreden.

5.2 Planvorm

Voor het plangebied is gekozen voor een overwegend perceelsgerichte bestemming. Ten aanzien van de bebouwing is dan ook sprake van een vrij grote mate van detaillering in zowel de regels als op de verbeelding. Hierbij is het bestaande bebouwingsbeeld uitgangspunt. Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke geregeld in zowel de regels als op de verbeelding.

5.3 Juridische planopzet

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut.

Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bebouwings- en gebruiksvoorschriften opgenomen. In de bebouwingsregels zijn, gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties, eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte en aantal bouwlagen etc. van bouwwerken. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (bijzonder gebruiksverbod) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming. (algemeen gebruiksverbod).

Tot slot bevatten de regels een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van vrijstellingen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden.

Deze bepalingen maken het mogelijk keuzes in de tijd vooruit te schuiven, veranderingen mogelijk te maken en uitzonderingen toe te staan. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitsbepalingen procedurele waarborgen en/of voorwaarden verbonden.

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu door een bestemming- of beleidswijziging niet meer wenselijk zijn. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de bestemming die in het bestemmingsplan hieraan is gegeven.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

Bestemmingen

In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Bedrijf
- Bedrijf – Nutsvoorziening
- Detailhandel – Tuincentrum
- Groen
- Horeca – Frietkraam
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Sport
- Tuin
- Verkeer
- Verkeer – Verblijfsgebied
- Water
- Water – Vaarweg
- Wonen – 1a
- Wonen – 1c
- Wonen – 1d
- Wonen – 2a
- Wonen – 2d

- Wonen – 3a
- Wonen – 3d
- Wonen – 3f
- Wonen – Voormalige boerderij
- Wonen – Woongebouw
- Leiding – Gas (dubbelbestemming)
- Waarde – archeologie 2 (dubbelbestemming)
- Waarde – archeologie 4 (dubbelbestemming)
- Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemmingen is zowel in de regels als op de verbeelding de plaats en omvang van de bebouwing aangegeven. Bij de voorbereiding is uitgegaan van het algemene (bebouwings)beeld. Ten aanzien van onderdelen kan achteraf wellicht de conclusie worden getrokken dat sprake is van een beperking, die niet noodzakelijk is. Het is dan gewenst om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, omvang en dergelijke opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging is mogelijk op grond van de in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheden en het kunnen stellen van nadere eisen.

Alvorens wordt ingegaan op een aantal flexibiliteitsbepalingen, worden allereerst ter verduidelijking de algemene bebouwingsbepalingen voor het woongebied opgesomd. De woonbestemmingen zijn onderverdeeld in vijf categorieën:

Wonen - 1a/c/d (vrijstaande woningen)

Wonen - 2a/d (halfvrijstaande woningen)

Wonen - 3a/d/f meer dan twee aaneen gebouwde woningen (rijwoningen)

Wonen - Voormalige boerderij

Wonen - Woongebouw

De hoofdgebouwen dienen binnen het op plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Wat betreft de goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding (Wonen – Woongebouw) en in de regels de minimale en maximale goot- en bouwhoogten aangegeven (Wonen – 1t/m 3 en Wonen- Voormalige boerderij) . Hierbij is een onderscheid gemaakt in de bouwtypes één bouwlaag met kap (A), twee bouwlagen met kap (D) en twee bouwlagen met een platte afdekking (F). De maximale goot- en bouwhoogtes bedragen respectievelijk 4 m/9m (A), 7m/10m (D) en 7m/7m (F). De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m en de dakhelling bedraagt niet meer en niet minder dan op de plankaart en in de regels is aangegeven. Tevens mag niet meer dan 50% van het bouwperceel worden bebouwd.

Ten aanzien van bijgebouwen en uitbouwen geldt dat deze binnen en buiten het bouwvlak kunnen worden gebouwd. Bijgebouwen en uitbouwen dienen te worden geplaatst op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,5 m en 6 m. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 1 m. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en uitbouwen bedraagt 50 m², met inachtneming dat niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd. Daar waar zich bestaande bijgebouwen

vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens bevinden, zijn de gronden voorzien van een erfbestemming (Wonen zonder bouwvlak) en een bouwaanduiding (bijgebouwen).

Binnen de woonbestemmingen zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven uitsluitend na vrijstelling toegelaten. Als voorwaarden geldt onder andere dat de aan huis verbonden activiteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht, maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten met een maximum van 45 m² en dat degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent ook bewoner van de woning dient te zijn. Het gebruik mag voorts geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving.

Ten aanzien van de bestemmingen Wonen - 1C en Wonen – Voormalige boerderij is het beleid tevens gericht op het behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de aanwezige bebouwing. Het betreft hier onder andere de karakteristieke boerderij aan de Farmsummerweg 38 en de borg 'Vliethoven' aan de Zwet.

Binnen het plangebied komt op een beperkt aantal locaties gestapelde woningbouw voor. Deze percelen zijn derhalve voorzien van de bestemming 'Wonen – Woongebouw'.

Tuin

De gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens zijn voorzien van een tuinbestemming. Binnen beide bestemmingen geldt in principe dat geen gebouwen mogen worden opgericht en dat erfafscheidingen slechts zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 1 meter. Zij-erven en achtererven, grenzend aan de openbare ruimte zijn eveneens voorzien van de bestemming 'Tuin'.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen, zoals het verzorgingstehuis 'Vliethoven', de Zeevaartschool 'Abel Tasman', het tijdelijke Asielzoekerscentrum en de Brede School zijn voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. De gebouwen ten dienste van deze bestemming dienen binnen het op plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd en de maximale bouwhoogte zijn op de plankaart en in de regels in een bouwschema weergegeven.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 8 m bedragen; reclame-uitingen mogen niet meer dan 6 m bedragen.

Groen en Water

Binnen het plangebied komt veel openbaar groen voor welke gronden zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Er is voor gekozen om speelvoorzieningen niet apart op de verbeelding aan te duiden, maar in principe overal mogelijk te maken. Vanwege het specifieke karakter is daarentegen de jongeren ontmoetingsplek wel apart op de verbeelding aangeduid. Binnen de groengebieden bevinden zich een aantal grote waterpartijen. Evenals het Damsterdiep en een aantal sloten in het plangebied zijn deze waterpartijen ondergebracht in de bestemming 'Water'. Steigers zijn enkel

toegestaan binnen de aangeduide vlakken. Vanwege het belang voor de beroepsvaart is het Eemskanaal voorzien van de bestemming 'Water – Vaarweg'. Ter plaatse is het beleid gericht op het behoud en ontwikkeling van de beroepsvaart. Dit houdt onder meer in dat steigerbouw niet is toegestaan.

Verkeer' en 'Verkeer – Verblijfsgebied

Binnen het plangebied zijn alle doorgaande wegen voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Alle woonstraten met een min of meer verblijfsfunctie zijn daarentegen voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. In deze bestemming zijn fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen en snippergroen inbegrepen. Beide bestemming zijn gericht op het behoud van het wegprofiel, waarbij het aantal rijstroken, de ligging van de rijbaan en de breedte van de wegen blijven gehandhaafd.

Overige bestemmingen

Naast de overwegende woonfuncties binnen het plangebied komen verschillende andere functie voor welke apart zijn bestemd. Zo zijn de verschillende bedrijven aan De Zwet 24-32 voorzien van de bestemming 'Bedrijf' (nummer 24-26), 'Detailhandel – Tuincentrum' (nummer 28-30, inclusief de bijbehorende bedrijfswoning) en 'Kantoor' (nummer 32 en 34). Gebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd waarbij de eveneens op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte in acht dient te worden genomen. Binnen de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning toegestaan. Elders vanzelfsprekend niet. De Frietkraam aan De Zeel 1a is overeenkomstig voorzien van een horecabestemming. Om niet andere horecafuncties mogelijk te maken dan de reeds bestaande frietkraam is een maatbestemming 'Horeca – Frietkraam' toegepast. Bij beëindiging van het huidige gebruik kan de bestemming worden gewijzigd naar de bestemming, 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De sportvoorzieningen zijn voorzien van de bestemming 'Sport'. Binnen deze bestemming zijn aan de sport gerelateerde functies, zoals sportkantines, kleedruimtes met bijbehorende sanitair, materialenopslag, etc toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' is tevens een antennemast ten behoeve de telecommunicatie toegestaan. In tegenstelling tot eventuele antennemasten in de rest van het plangebied mag ter plaatse overeenkomstig de huidige situatie tot een hoogte van 30 meter worden gebouwd. Binnen de bestemming 'Sport' is het tevens toegestaan om lichtmasten ten behoeve van de sportfuncties op te richten tot een hoogte van maximaal 15 meter. Ten slotte zijn ondergeschikte nutsgebouwtjes (tot een oppervlakte van 30 m²) binnen de meeste bestemmingen mogelijk. Grotere nutsgebouwtjes of bouwwerken met een bovenlokaal belang, zijn binnen een aparte bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' gebracht (O.a. het gemaal aan De Zwet en de pompgebouwtjes aan De Zeel 1).

Archeologie

Binnen het plangebied komen verschillende archeologische beschermingsregimes voor. Ten eerste zijn de gronden van de borg Vliethoven, de oude Wierde aan de Zwet, een aantal voormalige boerderijplaatsen en het AMK-terrein op de kruising van De Zeel en De Ploeg voorzien van een de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op grond van deze dubbelbestemming is het vanwege de archeologische

verwachtingswaarde niet toegestaan om werken groter dan 15 m² uit te voeren waarbij dieper dan 0,40 meter wordt gegaan. Voor de gronden ten zuiden van De Zwet en een groot deel ten noorden van De Zwet, ten westen van het verzorgingstehuis 'Vliethoven', is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 toegekend. Hierbij geldt eenzelfde regeling als ter plaatse van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' met dien verstande dat de beperkende oppervlaktemaat is verruimd tot 200 m².

Waterstaat – Waterkering

Ten behoeve van de waterkerende functie van het dijklichaam langs het Eemskanaal is een zone van 15 meter breed voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Ter plaatse mogen geen bouwwerken worden gebouwd anders dan direct ten behoeve van de waterkering.

Algemene aanduidingsregels

Binnen het plangebied komen twee gebiedsaanduidingen voor, te weten 'Geluid – Industrielawaai' en 'Vrijwaringszone – Vaarweg'. Ter plaatse van de aanduiding 'Geluid – Industrielawaai' mag een geluidgevoelig gebouw, of uitbreiding daarvan, slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevel van dit geluidgevoelig gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – Vaarweg' mag een bouwwerk slechts worden gebouwd indien deze aantoonbaar geen nadelige invloed heeft op de scheepvaart op het Eemskanaal.

5.4 Handhaving

Bij de formulering van de bestemming en de voorschriften omtrent de bebouwing en het gebruik is vanaf het begin rekening gehouden met de handhaafbaarheid.

Bouwen overeenkomstig het bestemmingsplan wordt in de praktijk niet afgedwongen door regels in het bestemmingsplan, maar door middel van het vereiste van een bouwvergunning. De regel die wordt gehandhaafd, is dan niet die uit het bestemmingsplan, maar de regel dat niet mag worden gebouwd zonder vergunning. Dit is volgens artikel 40 van de Woningwet. Hetzelfde geldt voor bestuursdwang en strafvervolgning. Dit gebeurt ook niet rechtstreeks via het bestemmingsplan, maar via de Woningwet.

Voor de pure gebruiksregels of aanlegregels kan wel vervolging worden ingesteld rechtstreeks op basis van het bestemmingsplan, mits dit blijkt uit de bepalingen in het plan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Daarom is geen strafbepaling meer opgenomen in de regels.

6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid is wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit het bestemmingsplan in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Dit bestemmingsplan richt zich evenwel primair op een moderne planologische regeling voor bestaande functies. Perceelsgebonden ontwikkelingen zijn daarop binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan mogelijk. Vanuit gemeentelijk optiek zijn er daarvoor geen consequenties die noodzaken tot uitleg in het kader van de economische uitvoerbaarheid.

Exploitatieplan

Doel van de grondexploitatie regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingskosten te verwachten. Wel zijn er wijzigingsbevoegdheden in het plan opgenomen. Bij het toepassen van deze bevoegdheid zal worden afgewogen of een exploitatieplan of overeenkomst op dat moment noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in een bestemmingsplan een beschrijving moet worden gegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van een bestemmingsplan zijn betrokken. In verband hiermee wordt op dit bestemmingsplan inspraak verleend. De eventueel ingekomen inspraakreacties en het hierover in te nemen standpunt vormen een onderdeel van dit bestemmingsplan.

6.2.1 *Inspraakprocedure (-optioneel-)*
PM

6.2.2 *Overleg ex artikel 3.1.1 Bro*
PM

6.2.3 *Zienswijzenprocedure*
PM

Bijlagen

PM