



Gemeente Delfzijl

Bestemmingsplan
Termunten - Termunterzijl - Borgsweer

Bestemmingsplan
Termunten - Termunterzijl - Borgsweer

Code 04-09-03 / 06-09-07

GEMEENTE DELFZIJL 04-09-03 / 06-09-07
BESTEMMINGSPLAN
TERMUNTEN – TERMUNTERZIJL - BORGSWEER

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDING	1
1. 1. Algemeen	1
1. 2. Geldende bestemmingsplannen	1
1. 3. Ligging en begrenzing plangebied	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE SITUATIE	4
2. 1. Geschiedenis	4
2. 2. Bestaande situatie plangebied	6
3. BELEIDSKADER	11
3. 1. Rijksbeleid	11
3. 2. Provinciaal beleid	12
3. 3. Gemeentelijk beleid	14
4. MILIEU, WATER EN OMGEVINGASPECTEN	19
4. 1. Inleiding	19
4. 2. Milieuaspecten	19
4. 3. Water	21
4. 4. Ecologie	22
4. 5. Archeologie	23
4. 6. Luchtkwaliteit	24
5. PLANBESCHRIJVING	25
5. 1. Doelstelling en uitgangspunten	25
5. 2. Beheer	25
5. 3. Ontwikkeling	26
5. 4. Watertoets	28
5. 5. Archeologische toets	29
5. 6. Ecologische toets	29
5. 7. Luchtkwaliteittoets	30
6. JURIDISCHE ASPECTEN	32
6. 1. Inleiding	32
6. 2. Voorschriften	32
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	33
6. 4. Handhaving	38
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	39

<u>Bijlage 1</u>	Overzicht rijksmonumenten
<u>Bijlage 2</u>	Bodemkwaliteitskaart
<u>Bijlage 3</u>	Overzicht archeologische monumenten
<u>Bijlage 4</u>	Antwoordnota Inspraak en Overleg

1. INLEIDING

1. 1. Algemeen

Het voorliggende *Bestemmingsplan Termunten-Termunterzijl-Borgsweer* heeft betrekking op de gelijknamige dorpen Termunten, Termunterzijl en Borgsweer. Met dit bestemmingsplan worden de bestemmingsplannen die momenteel voor deze dorpen gelden herzien.

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is dat de huidige planologische regels in de drie dorpen zijn vastgelegd in een aantal verschillende plannen met elk hun eigen regels. Dit betekent dat voor ruimtelijk vergelijkbare gebieden verschillende regels gelden. Dit maakt een consequente toetsing van bouwaanvragen in de praktijk vaak moeilijk. De bestemmingsplannen zijn bovendien vrij oud en sluiten vaak niet meer aan op de feitelijke situatie en/of het huidige beleid. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen vaak moeilijk inpasbaar zijn met als gevolg dat er een groot aantal vrijstellingen op basis van artikel 19 WRO moet worden verleend.

Dit alles heeft de gemeente doen besluiten een actualiseringstraject voor de drie dorpen op te starten. Doel hiervan is te komen tot één actueel bestemmingsplan met éénduidige en handhaafbare regels die enerzijds behoudend zijn ten opzichte van de waardevolle elementen - zoals het beschermd dorpsgezicht Termunterzijl én de karakteristieke ruimtelijke structuur van de wierdedorpen Termunten en Borgsweer - maar anderzijds ook voldoende ruimte bieden voor nieuwe, gewenste ontwikkelingen. Gezien de onderlinge ruimtelijke en functionele samenhang is het logisch de drie dorpen in één bestemmingsplan onder te brengen.

Met dit bestemmingsplan wordt ook aan de verplichting uit de WRO voldaan om bestemmingsplannen na 10 jaar te herzien. Daarnaast wordt - waar het gaat om het dorp Termunterzijl - met dit plan voldaan aan de verplichting uit de *Monumentenwet 1988* om voor een beschermd dorpsgezicht een (beschermend) bestemmingsplan vast te stellen.

Het voorliggende plan is één van de plannen in het gemeentelijke actualiseringsproject c.q. de Inhaalslag. In het kader van dit project worden nieuwe bestemmingsplannen gemaakt voor alle dorpen in de gemeente én voor de buitengebieden.

1. 2. Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan bevat een (gedeeltelijke) herziening van de volgende plannen:

- Bestemmingsplan Termunten-Termunterzijl, vastgesteld op 26-10-1982, goedgekeurd op 15-11-1983;
- Bestemmingsplan Termunten-Termunterzijl; aanpassing ex art. 30 WRO, vastgesteld op 25-06-1985, goedgekeurd op 05-11-1985;
- Bestemmingsplan Termunten - recreatie, vastgesteld op 14-07-1987, goedgekeurd op 01-03-1988
- Bestemmingsplan Borgsweer, vastgesteld op 22-05-1989, goedgekeurd op 12-01-1990;
- Bestemmingsplan Termunten - recreatie; aanpassing ex art. 30 WRO, vastgesteld op 11-12-1989, goedgekeurd op 06-02-1990.

Daarnaast worden ook de op basis van artikel 19 WRO - procedures verleende vrijstellingen in de drie dorpen omgezet in een definitieve planologische regeling.

1. 3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de dorpskernen van de dorpen Termunten, Termunterzijl en Borgsweer. De drie dorpen liggen op circa 8 km ten oosten van Delfzijl in het Groninger wierdenlandschap aan de voet van de zeedijk langs de Eems. De begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan is aangegeven in figuur 1.



Figuur 1: Het plangebied van dit bestemmingsplan

1. 4. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht. De opbouw van deze toelichting is als volgt:

- hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en de huidige ruimtelijke en functionele situatie;
- in hoofdstuk 3 wordt het, voor dit bestemmingsplan relevante, beleidskader beschreven;
- in hoofdstuk 4 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten aangegeven (zoals milieu, water, externe veiligheid flora en fauna en archeolo-

- gie) waarmee bij toekomstige ontwikkelingen in het plangebied rekening moet worden gehouden;
- in hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe het beleid en de randvoorwaarden zijn vertaald naar de inhoud van het plan;
 - hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het gehanteerde juridische systeem;
 - in hoofdstuk 7 volgt een verantwoording van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE SITUATIE

2. 1. Geschiedenis

Het ontstaan van Termunten, Termunterzijl en Borgsweer hangt samen met de historisch geografische ontwikkeling van het Groningse en Friese kustgebied.

Deze ontwikkeling begint aan het eind van de ijstijden toen zich in Groningen een dekzandlandschap vormde met tamelijk grote hoogteverschillen. In het tijdvak na de ijstijden (het Holoceen dat circa 10.000 jaar geleden begon) bepalen twee processen de vorming van het gebied: de stijging van de zeespiegel en veenvorming.

Wierdedorpen Borgsweer en Termunten

In het Holoceen overspoelde de zee bij stormtij en/of snelle zeespiegelstijgingen de lage gedeelten in het gebied tussen de kwelder gordels in het noorden van Groningen en de hogere (Drentse) zandgronden in het zuiden. Zo ontstond een grote zeeboezem in het gebied rond Termunten en Woldendorp. Zie figuur 2. Hierin is deze oorspronkelijke zeeboezem met zwart omlijnd. Als gevolg van veengroei en dichtslibbing is de invloed van de zee in het gebied in de loop van eeuwen beperkt tot een geulensysteem.

Dekzandwelingen en/of kwelder afzettingen van klei lagen hoog in de oorspronkelijke zeeboezem, buiten het bereik van de zee. De kwelder afzettingen bij Termunten behoren tot de hoogst gelegen gronden in het gebied. Nog voor het begin van de jaartelling raakt dit kwelder gebied bewoond waarbij de bewoners zich tegen het dreigende zeewater verdedigden door het (verder) opwerpen van hoogten. Zo ontstonden de wierden van Termunten en Borgsweer.

Doordat perioden van overstromingen en meer rustige perioden elkaar afwisselden zijn verschillende wierdengeneraties ontstaan. De oudste generatie wierden bevindt zich vooral op de oude kwelderwallen van Noord-Groningen.

De begindatering van de dorpswierde van Borgsweer ligt later in de tijd, mogelijk tussen de 7^e en 9^e eeuw na Chr. Rond deze tijd ontstaan in de nabijheid van water en landwegen ook meer langwerpige wierden die een handelsfunctie hebben. De wierde Termunten - gelegen aan de Munte of Termunter Ae - is mogelijk op deze wijze ontstaan.

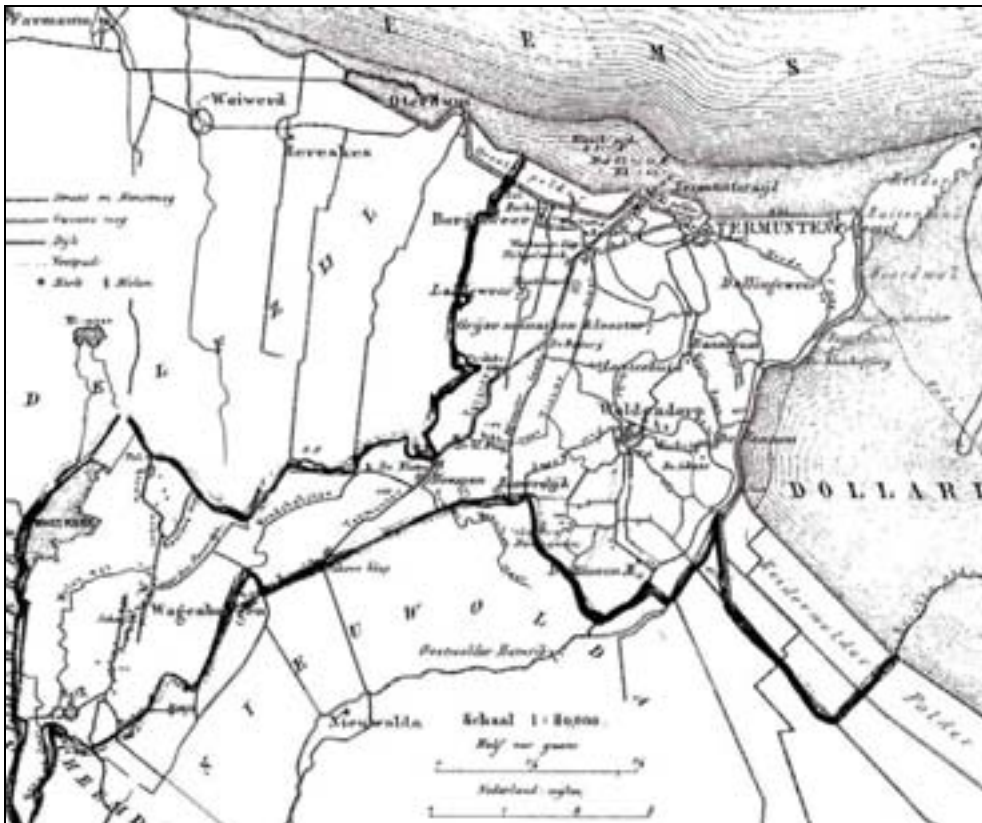
Zijldorp Termunterzijl

In de loop van de tijd worden steeds meer gronden ingepolderd en drooggelegd in de zeeboezem van Termunten. Via rivieren zoekt het overtollige binnenwater zich een weg naar zee. Bij de aanleg van de zeedijk worden in deze rivieren uitwateringssluizen of 'zijlen' gemaakt voor de afwatering van het binnenwater én om het zeewater te beletten het land binnen te dringen. Omstreeks 1300 wordt de waterloop de Munte afgedamd en - voor het eerst bij Termunterzijl - voorzien van een zijl c.q. sluis. In 1600 - 1601 wordt de afwateringssituatie in het gebied verder verbeterd door het graven van het afvoerkanaal Termunterzijldiep én de aanleg van een nieuwe zijl.

In de decennia daarna komt aan de oostzijde van het Termunsterzijldiep bebouwing tot ontwikkeling van aaneengesloten woningen en ambachtsbedrijfjes verbonden met de visserij en de scheepvaart. Termunterzijl groeit uit tot een bloeiende regionale handelshaven met vele scheepshellingen. Aanvankelijk ligt de nadruk op de doorvoer van turf uit het Groningse veengebied, later op de doorvoer van land-

bouwproducten. Door veranderingen in de veenkoloniën en vooral door de aanleg van het Eemskanaal raakt de handelsfunctie aan het eind van de 19^e eeuw echter in verval. Termunterzijl ontwikkelt zich vanaf die tijd tot een belangrijke vissershaven.

Figuur 2 illustreert de situatie van de bebouwing en de infrastructuur in en rond het plangebied in 1867.



Figuur 2. *Bebouwing en infrastructuur in 1867*

In 1870 wordt in het Termunterzijldiep een zijarm gegraven naar de Nieuwe Sluis waardoor de oostelijke oever van het zijldiep op een schiereiland komt te liggen. Om de afstroming verder te verbeteren wordt in 1931, in aansluiting op dit nieuwe sluiscomplex, het boezemgemaal Cremer gebouwd. Termunterzijl is op dat moment met een vloot van zo'n tien schepen de belangrijkste (garnalen)vissershaven van Oost-Groningen.

Door de aanleg van de buitendijkse stormvloedkering in 1972 komt de oorspronkelijke buitenhaven binnendijks te liggen. Hierdoor neemt het belang van Termunterzijl als vissershaven/visafslag meer en meer af. De economische achteruitgang van het dorp zet ook het onderhoud en daarmee de kwaliteit van de bebouwing onder druk.

In de afgelopen decennia is de recreatie steeds meer een belangrijke economische rol gaan spelen.

De laatste grote ontwikkeling in het dorp is de aanleg van het nieuwe uitwateringsgemaal: gemaal Rozema. Dit gemaal is nodig als gevolg van de inklinking, de bodemdaling door de aardgaswinning in de provincie Groningen én de stijging van de zeespiegel.

Een gedetailleerde beschrijving van de historische ontwikkeling van het dorp Termunterzijl is opgenomen in bijlage 2 van de planvoorschriften.

2. 2. Bestaande situatie plangebied

2.2.1. Ruimtelijke structuur

In de huidige ruimtelijke structuur van de dorpen is de ontstaansgeschiedenis als wierdenederzetting of vissers/zijldorp nog goed herkenbaar. Vanwege de grote historische waarde is de oude dorpskern van Termunterzijl in 1991 door de toenmalige Minister van VROM aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van de *Monumentenwet 1988*. Een aantal van de oudere gebouwen en werken binnen dit beschermd dorpsgezicht, maar ook in de oude dorpskernen van Termunten en Borgsweer, is dermate waardevol dat ze zijn aangewezen als rijksmonument. Een overzicht van de gebouwen waar het om gaat is opgenomen in bijlage 1 van deze plantoelichting.

Bepalende factor in het ruimtelijke beeld van het gehele plangebied is de inbedding tussen het industrieterrein Oosterhorn aan de westzijde en de oude en nieuwe zeedijk aan de noordzijde.

Termunterzijl

De oude dorpskern van Termunterzijl (figuur 3) is, zoals gezegd, in 1991 aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van de *Monumentenwet 1988*.

Doel van deze aanwijzing is om ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen geen afbreuk doen aan de hoofdkarakteristieken van het beschermd dorpsgezicht. Deze hoofdkarakteristieken zijn vooral:

- het Termunterzijldiep met zijn lichtgebogen beloop en toenemende versmalling met een verhoging van de kade in de richting van de sluis;
- het besloten karakter van de binnenhaven die wordt gevormd door de gesloten bebouwingswand, de straat en de kade aan de zuidzijde en de hoge oever aan de noordzijde;
- de hoofdbebouwing aan de kade, zowel aan de noordzijde (Scheppersbuurt) als op het schiereiland aan de zuidzijde (Mello Coendersbuurt);
- de openheid ten noorden en oosten van de sluis met daarin de verspreid liggende waterstaatkundige werken van de 19^e en 20^e eeuw;
- de smalle en bochtige doorgang van de weg langs de binnenzijde van de dijk en de aangrenzende dorpsbebouwing.

In bijlage 1 van de planvoorschriften is de toelichting van het besluit tot aanwijzing als beschermd dorpsgezicht opgenomen.

Het beschermd dorpsgezicht beslaat een groot deel van Termunterzijl. Alleen het woongebied aan de oostzijde van het Termunterzijldiep (Anthonie Verburgwijk) valt buiten het beschermd dorpsgezicht. Dit naoorlogse woonbuurtje is gebouwd vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw en bestaat grotendeels uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen.



Figuur 3. Begrenzing beschermd dorpsgezicht Termunterzijl

Termunten

In Termunten ligt vrijwel alle bebouwing op de historische wierde. Het dorp is een zogeheten rechthoekig wierdendorp: het verkavelings- en bebouwingspatroon is rechthoekig. Dit in tegenstelling tot de - vaak oudere - radiaire wierdendorpen. Op het hoogste punt van de wierde staat de kerk die in de Tweede Wereldoorlog werd verwoest maar daarna weer is hersteld.

Het noordwestelijke deel van de wierde is voor een groot deel onbebouwd. Hier is bij de begraafplaats Klein Termunten, net als rond de kerk en langs de Bongiusweg sprake van oude historische bebouwing. Aan de zuidrand van de oude dorpskern ligt een aantal recent gebouwde vrijstaande nieuwbouwwoningen.

Termunten en Termunterzijl worden samen ook wel een 'tweelingdorp' genoemd omdat ze worden verbonden door het (naoorlogse) bebouwingslint tussen de beide dorpen waardoor ze in feite aan elkaar zijn vastgegroeid.

Borsgweer

Borsgweer is ook nog steeds herkenbaar als wierde, ook met een rechthoekige kaveldeling. Vanwege de hoge ligging in het landschap is de wierde van alle kanten goed zichtbaar. Dit beeld wordt versterkt door de relatief dichte en forse bebouwing (kerk, boerderij en de beplanting rond het kerhof). De bebouwing in Borsgweer is tot het eind van de 19^e eeuw tot de wierde beperkt gebleven. Daarna - tussen 1900 en 1930 - is de bebouwing vanaf de wierde richting Termunterzijl uitgebreid langs de Wartumerweg en de Schepperbuurt. Sindsdien is het ruimtelijke patroon in Borsgweer nauwelijks meer veranderd. Het dorp kent een aantal waardevolle karakteristieke doorzichten.

2.2.2. Groenstructuur en water

Groenstructuur

De groenstructuur vormt, naast de stedenbouwkundige karakteristieken en de kenmerken van de bebouwing, een bepalende factor in de ruimtelijke structuur van de drie dorpen. Het aanwezige groen heeft zowel recreatieve, ecologische als cultuurhistorische waarde.

De groenstructuur omvat ten eerste de open ruimten tussen de dorpen. Deze bieden zicht op en markeren de overgang tussen de besloten dorpen en het grootschalige landschap daaromheen. Ook de groene zones tussen de oude en nieuwe zeedijk (Grote Polder en Kleine Polder) zijn karakteristiek voor de ruimtelijke structuur. De dijken zelf vormen groene linten in het landschap. Binnen de dorpen is groen aanwezig in de vorm van buurtgroen in combinatie met wandelpaden en speelvoorzieningen.

Specifiek element in de groenstructuur vormen de monumentale bomen. Verspreid over het plangebied staan diverse monumentale bomen die speciale bescherming verdienen. De bomen staan deels op particuliere en deels op openbare gronden.

Water

Het watersysteem in het plangebied heeft een rijke geschiedenis (zie ook paragraaf 2.1). In figuur 4 is het huidige watersysteem globaal weergegeven.



Figuur 4: Huidige watersysteem (met zomer/winterpeilen)

Voor wat betreft het oppervlaktewater bepalen het Termunterzijldiep en het slui-
zengebied van Termunterzijl het beeld. Het gemaal Rozema lost water vanuit het
achterland op de Eems. Het achterland bestaat uit drie bemalingsgebieden (met hun
eigen peil) die op het Verbindingskanaal (tussen het Termunterzijldiep en de Oos-
terhornhaven) of het Termunterzijldiep lozen. De peilgebieden hebben een peil van
respectievelijk -2,20 NAP, -3,00 / -3,30 NAP zomer/winterpeil en -1,95/-2,20 NAP
zomer/winterpeil. Het peil van het Termunterzijldiep is -1,12/-1,36 NAP (zie figuur
4).

Door het gebied lopen - naast het Termunterzijldiep en het Verbindingskanaal - een
aantal watergangen/sloten waarvan (in het plangebied) het Kleine Diep de belang-
rijkste is. De sloten hebben vooral een functie in het kader van de afwatering, maar
zijn daarnaast ook vanuit landschappelijk, ecologisch en recreatief oogpunt van be-
lang.

2.2.3. Functionele structuur

Termunterzijl, Termunten en Borgsweer behoren tot de kleinere dorpen in de ge-
meente. Het totale aanbod aan lokale voorzieningen in de drie dorpen is redelijk.
Voor een aantal voorzieningen moeten de bewoners wel een beroep doen op nabij-
gelegen kernen zoals Woldendorp en/of Delfzijl.

Wonen

Het overgrote deel van de bebouwing in zowel Termunten, Termunterzijl als
Borgsweer heeft een woonfunctie. Daarbij is overal sprake van laagbouw in de
vorm van vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen. In het Termunterzijldiep is
ook sprake van een bijzondere vorm van wonen in een aantal woonschepen.

De bebouwingskwaliteit van de woningen in het dorp is over het algemeen goed.
Binnen de woningvoorraad ligt de nadruk op de particuliere sector. Incidenteel

wordt de woonfunctie gecombineerd met een aan-huis-gebonden-beroep of met een bedrijfsfunctie.

Voorzieningen / detailhandel / horeca

In Termunterzyl en Termunten is het aanbod aan voorzieningen redelijk: naast een supermarkt heeft het 'tweelingdorp' een basisschool (met gymzaal), een ijsbaan, een kerk maar ook bijvoorbeeld een kapsalon. Verder is er een halte voor het openbaar vervoer. Voor de overige (basis)voorzieningen, bijvoorbeeld een huisarts zijn de inwoners aangewezen op de grotere kernen in de omgeving (Woldendorp en Delfzyl).

In Termunterzyl zelf is ook sprake van een aantal recreatieve voorzieningen. Het dorp heeft onder meer een jachthaven, een kampeerboerderij met stacaravans, een camping en een (natuur)zwembad. Ook is er horeca in de vorm van onder andere een visrestaurant en een theehuis. Tot voor kort was er ook een hotel/café (Old-ambt) in het dorp maar dit is recentelijk afgebroken.

Voor Borgsweer geldt dat het voorzieningenniveau er erg laag is. Hier is alleen op dit moment alleen sprake van een dorps huis (in de kerk) en een begraafplaats. Borgsweer bezat vroeger twee winkels, een smederij, een café en een aannemersbedrijf. Deze functies zijn echter allemaal uit het dorp verdwenen. In de voormalige winkel annex café wordt momenteel gewoond. Gezien de omvang van het pand is het echter mogelijk dat hier in de toekomst weer meerdere voorzieningen in worden ondergebracht. Dit om de leefbaarheid in het dorp te vergroten.

Bedrijvigheid

In Termunten en Termunterzyl is een klein aantal niet-agrarische bedrijven gevestigd. Op twee locaties gaat het daarbij om bedrijvigheid die qua aard en omvang relatief grootschalig is: aan de Verburghwijk is een machinefabriek gevestigd en aan de Kenninckweg ligt een gemeente-opslagplaats voor het wijkbeheer. Borgsweer kent geen niet-agrarische bedrijvigheid.

Verspreid over de drie dorpen zijn ook nog een aantal (grondgebonden) agrarische (hulp)bedrijven gevestigd. De aanwezige recreatieve bedrijvigheid in Termunterzyl tot slot is hiervoor al beschreven.

Verkeer en vervoer

Het plangebied wordt goed ontsloten via de wegen richting Woldendorp en Delfzyl. In de dorpen zelf is uitsluitend sprake van lokale wegen en woonstraten. In het centrum van Termunterzyl, rondom de haven, is in het weekend sprake van een hoge parkeerdruk. Om deze parkeerdruk grotendeels op te lossen, zijn extra locaties aangewezen om parkeervoorzieningen aan te leggen. Tot slot zijn zowel Termunten, Termunterzyl als Borgsweer door middel van het openbaar vervoer (buslijn) verbonden met Delfzyl. Iedere plaats heeft een eigen bushalte.

3. BELEIDSKADER

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met het relevante beleid van de hogere overheden. Daarnaast is ook het eigen gemeentelijke beleid van belang. Hieronder volgt een overzicht.

3. 1. Rijksbeleid

De *Nota Ruimte (2006)* bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

Het is niet zozeer de beleidsinhoud maar vooral de manier van sturing die in de Nota Ruimte anders is dan in de voorgaande rijksnota's: het accent is verschoven van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Dus meer 'ontwikkelingsplanologie' en minder 'toelatingsplanologie' en - in het verlengde hiervan - meer ruimte voor decentrale afweging.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: *Basiskwaliteit* en *nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur*. Ter waarborging van de algemene basiskwaliteit geeft de Nota Ruimte generieke regels die als ondergrens gelden voor alle ruimtelijke plannen. Daarnaast geeft de nota extra regels voor de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (de gebieden die van nationaal belang zijn). Hier streeft het rijk naar méér dan de algemene basiskwaliteit.

De nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Hieronder vallen bijvoorbeeld de mainports Schiphol en Rotterdam, de nationale stedelijke netwerken maar ook de ecologische hoofdstructuur en de nationale landschappen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur waar het gaat om de zeedijk die geldt als primaire waterkering. Deze heeft een belangrijke functie in het waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen vanuit zee. Het bestemmingsplan dient de begrenzing van de zeekering vast te leggen. Ook de Eems / Dollard - die weliswaar geen deel uitmaakt van het plangebied maar hier wel direct aan grenst - maakt deel uit van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (vanwege de aanwijzing als ecologische hoofdstructuur en Staatsnatuurmonument én als Natura 2000-gebied in de zin van de *gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998*. Binnen maar ook in de nabijheid van de Eems / Dollard zijn in beginsel geen nieuwe activiteiten toegestaan die deze de waarden van dit natuurgebied significant aantasten.

Het overige deel van het plangebied behoort niet tot de nationale Ruimtelijke hoofdstructuur. Het rijksbeleid is hier dus gericht op het waarborgen en zo moge-

lijk vergroten van de basiskwaliteit. De eerste verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincie.

De Nota Ruimte geeft op een aantal punten zelf invulling aan het begrip basiskwaliteit (van dorpen). Allereerst stelt de nota dat in dorpen nieuwe woningbouw mogelijk is, ten minste om te kunnen voorzien in de eigen behoefte. Daarnaast is ook de vestiging van lokaal georiënteerde bedrijvigheid mogelijk. De Nota Ruimte maakt daarbij wel het voorbehoud dat wonen en werken in regionaal verband wordt afgestemd. Bovendien geldt het principe van bundeling: uitbreidingen dienen plaats te vinden in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

Op meer procesmatig gebied noemt de nota de watertoets als onderdeel van de basiskwaliteit. Dit geldt ook voor het voldoen aan de diverse Europese Richtlijnen.

3. 2. Provinciaal beleid

Het *Provinciale Omgevingsplan Groningen (POP, december 2000)* vormt een belangrijk toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Het POP schetst in hoofdlijnen het perspectief voor de langere termijn (2030). Daarnaast wordt per thema en gebiedsgericht het beleid tot 2010 meer concreet aangegeven.

3.2.1. Thematisch beleid POP

Voor dit bestemmingsplan is vooral het beleid aangaande de thema's wonen, landschap, toerisme en recreatie en water van belang. Kort gezegd komt het thematische beleid op het volgende neer:

Wonen

De provincie is terughoudend met het toestaan van nieuwe woningbouw op het platteland. Daar dient woningbouw voor de eigen behoefte geconcentreerd te worden in de centrumdorpen en aanvullend in de complete dorpen. Dit zijn de dorpen met een redelijk volwaardig en compleet pakket aan voorzieningen. Termunterzijl is een compleet dorp.

Termunten en Borgsweer zijn niet te beschouwen als centrumdorp of compleet dorp. Dit betekent dat nieuwbouw in deze dorpen is uitsluitend mogelijk indien hiermee de beeldkwaliteit van de dorpen versterkt wordt, bijvoorbeeld door het opvullen van storende open ruimten in de bestaande bebouwing. In het kader van de Stofkamoperatie (zie paragraaf 3.3.2) is onderzoek gedaan naar het opvullen van de open ruimten in de diverse dorpen in de gemeente Delfzijl. Hiervoor zijn contingenten beschikbaar.

Het maximaal aantal te bouwen woningen per gemeente wordt (jaarlijks) vastgelegd in de *Nota Bouwen en Wonen*. Deze nota verplicht tevens tot het opstellen van een gemeentelijk woonplan.

Landschap

Het streekeigen karakter van het gebied vormt het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen en ingrepen. Dit betekent dat natuurlijke en cultuurhistorische kenmerken die het karakter van het landschap bepalen moeten worden gehandhaafd en zoveel mogelijk verder worden ontwikkeld. Hierbij kan het ook gaan om archeologische waarden, waarvan het verlies onherstelbaar is.

Waar het gaat om de bescherming van de belangrijke landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle elementen gaat het onder meer om de oude Groninger dij-

ken. Het POP verwijst op dit punt naar de nota's *Oude Groninger Dijken, deel 1, 1984 en deel 2, 1992*. Hierin is (onder meer) de Groote Polderdijk bij Termunterzijl aangewezen als waardevolle oude dijk.

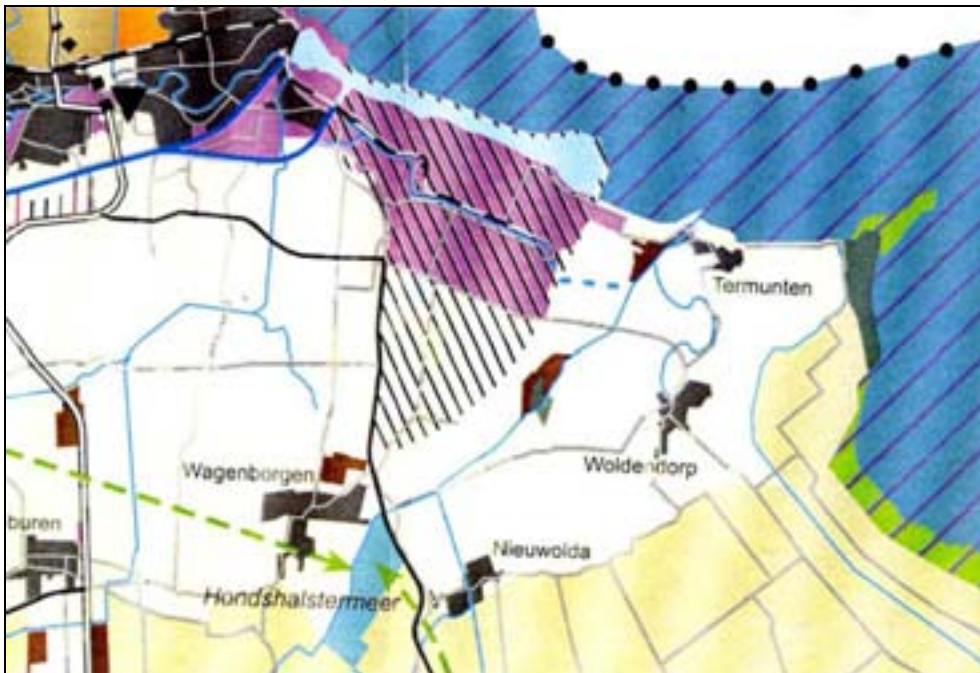
Toerisme en recreatie

Het beleid ten aanzien van recreatie is onder meer gericht op het bevorderen van cultuurtoerisme en routegebonden recreatie. Concreet is het streven om (onder meer) kleinschalige hooggekwalificeerde logiesaccommodaties te realiseren, ondergebracht in monumentale en/of karakteristieke woonhuizen, borgen en boerderijen en om de fiets-, wandel-, kano- en vaarroutes in de provincie uit te breiden.

Water

Bij nieuwe bouwlocaties moet - in het kader van duurzaam waterbeheer - vroegtijdig met het waterschap worden overlegd over de hydrologische aspecten.

Op de functiekaart van het POP (figuur 5) zijn de dorpen Termunten en Termunterzijl aangegeven als stedelijk gebruik. Het behoud, herstel en de ontwikkeling van de gewenste kwaliteit van woongebieden en andere stedelijke functies staat hier voorop. Het gebied om de dorpen heen is aangeduid als bestaand landbouwgebied.



Figuur 5. Fragment functiekaart POP

Op de POP-kaart 'water en milieu' staan Termunten als Borgsweer aangegeven als wierde en het Termunterzijldiep als waterloop met een functie als vaarwater en aanvoer, afvoer en berging. Het natuurzwembad van Termunterzijl en het zwemwater op de camping aan de westzijde van het dorp zijn op deze kaart aangeduid als 'zwemwater'.

3.2.2. Gebiedsgerichte uitwerking Noord-Groningen

Het POP schetst voor Noord-Groningen een gebiedsperspectief voor 2030. Voor dit bestemmingsplan relevante fragmenten uit dit perspectief zijn:

Noord-Groningen is een open, gastvrije, en veerkrachtige regio in een fraai landschap met veel economische activiteiten. In het gebied zijn veelal aan huis, veel kleine hoogwaardige, dienstverlenende bedrijven gevestigd. Het toeristisch bedrijfsleven is vitaal en floreert. De toeristische ontwikkeling van de kuststrook bij Delfzijl is verder uitgebouwd.

Om het gebiedsperspectief te kunnen realiseren is een gebiedsgerichte uitwerking van het POP gemaakt in de vorm van het *Regioprogramma Noord*. Doel van dit Regioprogramma is om - samen met gemeenten - een aantal (doe)projecten op te zetten. Eén project uit het programma heeft raakvlakken met dit bestemmingsplan. In de nota *Landschappelijk Raamwerk Noord-Groningen* is de kwaliteit van het Groninger landschap beschreven en staan aanwijzingen voor de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen. Deze nota heeft als onderlegger gediend voor de gemeentelijke welstandsnota die de randvoorwaarden geeft voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwing (zie hierna).

Provinciaal Omgevingsplan II

In december 2005 hebben Gedeputeerde Staten een herziening van het POP in ontwerp vastgesteld. Het POP II is een licht geactualiseerde van het POP. In hoofdlijnen blijft het beleid uit het POP gehandhaafd. Alleen ten aanzien van de aspecten intensieve veehouderij en de opslag van radioactief afval is het beleid gewijzigd.

3.2.3. Interprovinciaal Beleidsplan Waddenzeegebied (1995)

De drie Waddenprovincies voeren gezamenlijk beleid dat is vastgelegd in het *Interprovinciaal Beleidsplan Waddenzee* (IBW). Het IBW geldt als zelfstandig beleid naast het POP en is gericht op een duurzaam behoud van de ecologische waarden in het waddenzeegebied en een evenwichtige afstemming daarop van de huidige en toekomstige gebruiksmogelijkheden. Het IBW bevat geen essentiële beleidselementen over het binnendijkse gebied: hiervoor zijn de uitspraken in het POP leidend. Na de definitieve vaststelling van nieuw Rijksbeleid voor de Waddenzee in de PKB 3^e Nota Waddenzee zal ook het IBW worden herzien.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Het ruimtelijke beleid van de gemeente is verwoord in een groot aantal beleidsnota's en verordeningen. Hieronder volgt een overzicht. Vooral de recent vastgestelde *Beleidsvisie dorpen* vormt een kader voor de gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.3.1. Beleidsvisie Dorpen

Hoofddoel van de *Beleidsvisie Dorpen* is het in stand houden dan wel het versterken van de leefbaarheid in de dorpen. Dit door middel van het aanpakken van de grootste leefbaarheidsknelpunten en het - in samenspraak met de dorpen - werken aan kleine leefbaarheidsinitiatieven. Rode draad in de Beleidsvisie dorpen is het in standhouden van de dorps identiteit. In de visie wordt hiertoe eerst een ruimtelijke

analyse gegeven van de verschillende dorpen. De dorpen zijn daarbij getypeerd aan de hand van hun historische ontwikkeling.

Termunterzijl en Termunten zijn ondergebracht in de categorie “*uitgegroeide wegen wierdedorpen: compleet dorp*”. Dit zijn dorpen die in hun al eeuwen durende bestaan een eigen bestaan c.q. voorzieningenstructuur en dynamiek hebben ontwikkeld. Voor deze dorpen is het beleid gericht op:

- aandacht voor de historische dorpskern;
- inbreiding ten behoeve van herstructurering;
- voorzieningenniveau versterken;
- werken instandhouden; kleine bedrijven moeten groeimogelijkheden krijgen, grote bedrijven die inpassingproblemen geven vanuit oogpunt van milieu en/of beeldkwaliteit moeten worden uitgeplaatst.

Borgsweer is getypeerd als “*oorspronkelijk wierdedorp: niet-compleet dorp*”. De mate van leefbaarheid wordt in deze dorpen bepaald door de gaafheid van de structuur en de kleinschaligheid van de samenleving. Voor deze dorpen is het beleid gericht op:

- instandhouden ruimtelijke gaafheid;
- maatwerk in woningbouw (in principe geen woningen erbij);
- versterken (routegebonden) recreatie.

Deze beleidslijnen zijn uitgewerkt in ‘dorpsprofielen’ waarin de specifieke goede en de verbeterpunten per dorp zijn aangegeven en de aandachtspunten voor de toekomst zijn beschreven (tabel 1).

	Goede punten	Verbeterpunten	Toekomst
Termunten	- mooie omgeving - rust	- openbaar vervoer - nieuwe woningen - voorzieningen (o.a. voor jeugd)	- inbreiding met enkele nieuwe woningen - ontwikkelen toerisme door aanleg fietsroutes
Termunterzijl	- haven - beschermd dorpsgezicht	- voorzieningen (o.a. voor jeugd) - rommelig - openbaar vervoer - nieuwe woningen - parkeren	- nieuwe woningen - (jeugd)voorzieningen - tegengaan verpaupering - herinrichten/opwaarderen parkeerplaats bij haven
Borgsweer	- hechte gemeenschap - mooie omgeving	- openbaar vervoer - industrie - voorzieningen voor de jeugd	- opwaarderen recreatieve waarde bos en plein - verantwoord inpassen industriegebieden

Tabel 1: Dorpsprofielen met sterke punten en verbeterpunten

De beleidsvisie geeft een nadere uitwerking van het ‘dorpsprofiel’ van Termunten en Termunterzijl. Dit vanwege de urgentie die er is om de geconstateerde ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke knelpunten in beide dorpen op te lossen. De nadere uitwerking geeft een aantal nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen aan (figuur 6):

- door bebouwing aan de zuidrand van de naoorlogse uitbreiding een nieuw gezicht naar de open ruimte tussen beide dorpen maken;

- de positie van het metaalbedrijf in Termunterzijl herzien en deze locatie in de toekomst invullen met nieuw front met wonen aan het water;
- grootschalige zone langs de zee aantrekkelijker maken voor recreatie;
- dorpshart Termunterzijl verstevigen op punt waar zones bijeenkomen;
- versterken havenbeeld en opknappen van kerk en kerkerrein.

De nadere uitwerking van het dorpsprofiel van Termunterzijl en Termunten in de dorpenvisie is voor Termunterzijl weer verder uitgewerkt in de nota *Koers op Ziel*. Hierin wordt aangegeven dat het verder ontwikkelen van de toeristisch recreatieve functie van het dorp mogelijk is, mits tegelijkertijd wordt gewerkt aan een betere routing van het recreatieve verkeer, het oplossen van de parkeerdruk, het aanpakken van leegstaande en verwaarloosde panden én het ontwikkelen van goede jeugdvoorzieningen en activiteiten.

In de nota *Koers op Ziel* worden drie projectgebieden benoemd waarvoor concrete projecten worden voorgesteld. De projectgebieden zijn de dorpskern (herinrichting), het gebied Diekstok en de havenkade (plannen voor de bouw van een recreatief appartementencomplex) en de bedrijfstrook Verburghwijk.

Voor de komende jaren ligt de nadruk in de nota *Koers op Ziel* op de herinrichting van de dorpskern. Hiervoor zijn drie speerpunten benoemd: het aanpakken van leegstaande, verwaarloosde en detonerende panden, het aanpassen van de verkeerssituatie door onderscheid te maken tussen langparkeren (buitenzijde dorp) en kortparkeren (in de dorpskern) en tot slot het verbeteren van de ruimtelijke samenhang.



Figuur 6: Nadere uitwerking toekomstvisie Termunterzijl en Termunten

3.2.2. Woonplan

De gemeentelijke visie op het wonen is aangegeven in het *gemeentelijke Woonplan*. Hierin is een woonprogramma opgesteld voor de periode 2002 - 2006. Pri-

mair doel is het realiseren van meer kwaliteit in het wonen. Het plan spreekt zich niet alleen uit over nieuwbouw maar ook over de herinrichting van bestaand gebied. De dorpen in de gemeente kennen hun eigen opgave. Voor Termunterzyl, Termunten en Borgsweer zijn woningbouwcontingenten opgenomen om tegemoet te komen aan een uitbreiding voor eigen behoefte.

In het kader van de zogeheten *Stofkamoperatie* zijn - voortvloeiend uit het gebiedsgerichte provinciale beleid voor Noord-Groningen - een aantal extra woningbouwcontingenten toebedeeld aan de dorpen. Voor een deel (5 woningen) liggen deze contingenten in Termunterzyl, Termunten en Borgsweer. In een gemeentelijke notitie is aangegeven om welke locaties het hierbij gaat. In alle gevallen gaat het om het opvullen van open ruimten in de bestaande (lint)bebouwing.

Momenteel is een evaluatie van het woonplan gaande. Op basis hiervan wordt bekeken of de dorpen meer aanvullende contingenten krijgen toebedeeld.

3.3.3. Welstandsnota

In de gewijzigde Woningwet 2003 is een structureel ander opzet gegeven aan het welstandstoezicht. Gemeenten dienen hun welstandsbeleid inzichtelijk te maken en vast te leggen in een gemeentelijke welstandsnota. De welstandsnota voor de gemeente Delfzijl (2004) maakt deel uit van een regionale welstandsnota voor de gehele regio Noord-Groningen. Een belangrijke peiler van de nota vormen de gebiedsgerichte welstandscriteria. Onderlegger van de gebiedsindeling vormen de diverse landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de gemeente. Dit betekent dat "aansluiting bij de historische context" een essentieel uitgangspunt vormt bij her-, nieuw- en verbouw.

In de welstandsnota zijn de dorpen Termunten, Termunterzyl en Borgsweer ondergebracht in één deelgebied met specifieke welstandscriteria. Deze zijn gericht op het respecteren van de bestaande structuur waarbij met name de bijzondere ligging en de structuur, in combinatie met de bebouwing, hoge waardering krijgen.

3.3.4. Overig gemeentelijk beleid

- Bijgebouwenregeling

In de bijgebouwenregeling zijn regels gesteld ten aanzien van de toegestane oppervlakte, hoogte en situering van bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij bestaande woningen. Voor wat betreft de oppervlakte geldt dat bij elke woning maximaal 50 m² aan bijgebouwen en maximaal 20 m² aan aan- en uitbouwen mag worden gebouwd.

- Beleidsnota inzake het medegebruik van woningen voor beroep en bedrijf

In deze nota wordt het medegebruik van woningen ten behoeve van beroep en bedrijf geregeld. Uitgangspunt voor medegebruik is dat de woonfunctie hierdoor niet mag worden aangetast. Hiertoe zijn in de nota een aantal criteria opgenomen met betrekking tot aard van de toelaatbare activiteiten. Zo mag het niet gaan om activiteiten die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op grond van milieuwetgeving.

- *Bomenverordening*

In de gemeentelijke bomenverordening is het beleid ten aanzien van de bescherming van de aanwezige monumentale bomen in de gemeente vastgelegd. Dit beleid is gericht op behoud van deze bomen.

- *Nota Detailhandelsbeleid 2003 - 2010*

In deze nota is het detailhandelsbeleid van de gemeente vastgelegd. Voor wat betreft de dorpen stelt de nota dat het steeds moeilijker wordt om het bestaande detailhandelsaanbod overeind te houden. Het beleid streeft er naar het zo lang mogelijk consolideren van de voorzieningen in de dorpen.

- *Nota Duurzaam Veilig*

Dit beleid is van belang vanwege de relatie met het wegverkeerslawaaier. In het kader van Duurzaam Veilig is het overgrote deel van de wegen in de plangebied aangewezen als 30 km-gebied.

- *Milieubeleidsplan*

Doel van het Milieubeleidsplan is om van de gemeente Delfzijl een duurzame woongemeente te maken. Ambitieniveaus uit dit plan die voor dit bestemmingsplan van belang zijn:

duurzaam groen en waterbeheer en duurzaam bouwen;
behoud en zo mogelijk versterken van de huidige milieukwaliteit in de dorpen;
geen onacceptabele risico's vanwege bodemverontreiniging;
beperken verkeersdruk op woonkernen.

- *Duurzaam bouwen*

Op locaties waar nieuwe (woon)bebouwing aan de orde is, is het aspect duurzaam bouwen van belang. In de gemeente Delfzijl gelden de richtlijnen uit het *Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen* daarbij als uitgangspunt. Nieuwe bouwaanvragen moeten op grond hiervan voldoen aan bepaalde minimumeisen.

De duurzaamheidsaspecten uit het Nationaal Pakket kunnen worden onderverdeeld in enerzijds zaken met betrekking tot het ruimtelijke en technisch ontwerp en anderzijds op aspecten met betrekking tot de bouwwijze van gebouwen zelf. Voor wat betreft de bouwwijze gaat de gemeente daarbij uit van een minimumpakket aan milieu-eisen, gebaseerd op verschillende thema's waaronder energie, bouwmaterialen, water en afval.

- *Vigerende bestemmingsplannen*

Voor het plangebied vigeren - tot het moment van inwerkingtreding van dit plan - 5 plannen, daterend uit de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw. Beleidsinhoudelijk komen deze plannen niet op alle punten overeen. Ze vormen, anders gezegd, een kind van hun tijd. Ondanks dat de plannen verouderd zijn vormen ze toch - vanuit het oogpunt van rechtszekerheid - een kader voor de nieuw op te stellen bestemmingsplannen.

4. MILIEU, WATER EN OMGEVINGASPECTEN

4. 1. Inleiding

Om conflictsituaties te voorkomen dient het bestemmingsplan aandacht te besteden aan de diverse omgevingsaspecten. Voor dit bestemmingsplan zijn - naast milieu en water - ook de thema's archeologie, ecologie en luchtkwaliteit van belang.

4. 2. Milieuaspecten

4.2.1. Milieuhinderlijke bedrijvigheid

In het plangebied komt zowel agrarische als niet-agrarische bedrijvigheid voor, vaak in combinatie met de woonfunctie. Voor wat betreft de niet-agrarische bedrijven gaat het hierbij voor een deel om bedrijven uit de milieucategorieën 1, en 2 van de VNG-Basiszoneringslijst. Doel van deze zoneringslijst is om bedrijven qua aard en invloed (waarbij gekeken wordt naar de aspecten geur, stof, geluid en gevaar) op de woonomgeving te categoriseren en planologisch te regelen. Dit betekent dat - afhankelijk van de categorie - er in beginsel een bepaalde afstand moet worden aangehouden tussen een (nieuw) bedrijf en de omringende woonbebouwing. Omgekeerd dient ook bij nieuw geprojecteerde woonbebouwing voldoende afstand tot bestaande bedrijven te worden aangehouden. Voor categorie 1 en 2 bedrijven is deze afstand slechts 0-30 meter. Deze bedrijven veroorzaken met andere woorden geen milieuproblemen. Hierbij gaat de bedrijvenlijst uit van een rustige woonwijk als omgevingstype. Afwijkende omgevingstypen met hun eigen (milieu)kwaliteiten en -gevoeligheden kunnen leiden tot andere gewenste afstanden.

Twee bedrijven in het plangebied vallen onder milieucategorie 3 van de Basiszoneringslijst. Voor deze bedrijven (concreet gaat het om de machinefabriek aan de Verburghwijk en de gemeentewerkplaats aan de Kenninckweg) geldt - met name vanwege het aspect geluid - een afstandsnorm van 50 - 100 meter. Een dergelijke afstandsnorm geldt in het algemeen ook voor de aanwezige agrarische bedrijven. Deze afstand wordt niet altijd gehaald. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de milieuhygiënische situatie ten opzichte van de omliggende woonbebouwing niet verslechterd. De huidige milieueffecten van de (agrarische) bedrijven worden geregeld via de vergunningverlening op grond van de milieuwetgeving.

4.2.2. Bodem

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor enkele nieuwe ontwikkelingen. Daarbij moet ook gekeken worden naar mogelijke verontreiniging van bodem en grondwater.

In het kader van het opstellen van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente (*Grondstromenbeleid Delfzijl, 2002*) is het plangebied ingedeeld in de categorie 'wonen voor 1900'. Uit de bodemkwaliteitskaart (zie bijlage 2) blijkt dat verspreid over het plangebied een behoorlijk aantal potentieel ernstig verontreinigde locaties en potentieel verontreinigde locaties ligt. Indien hier nieuwe activiteiten plaatsvinden waarbij de bodem gemoeid is (nieuwbouw/sloop) moet rekening gehouden worden met het feit dat er een reële kans bestaat dat direct of op termijn bodemsanering noodzakelijk is.

4.2.3. Geluid

- Wegverkeerslawaai -

Voor wegen geldt van rechtswege op grond van de *Wet geluidhinder* (Wgh) een zone waarbinnen een normering geldt voor de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer. Deze zone geldt niet voor wegen binnen een woonerf of een vergelijkbare 30 km-zone. Ook geldt de zone niet wanneer met onderzoek kan worden aangetoond dat de geluidbelasting binnen 10 meter uit de as van de weg van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. Op grond van de *Wet geluidhinder* is akoestisch noodzakelijk bij de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies.

De huidige geluidsbelasting langs de zoneplichtige wegen c.q. de relevante geluidcontouren vanwege het wegverkeerslawaai is te vinden op de gemeentelijke *Geluidniveaukaart* (december 2003). Zie figuur 7.



Figuur 7. Fragment Geluidniveaukaart gemeente Delfzijl

Uit figuur 7 blijkt dat uitsluitend de doorgaande wegen door de dorpen een geluidzone hebben. Voor de bestaande woningen binnen deze zone is door Gedeputeerde Staten een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verleend.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er geen met de *Wet geluidhinder* strijdige situaties ontstaan. Voor dit bestemmingsplan wordt aan dit uitgangspunt

voldaan, omdat aan de betreffende wegen geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden voorzien.

- *Industrielawaai* -

Over het westelijke deel van het plangebied (Borgsweer) ligt de geluidszone van het nabijgelegen industrieterrein Oosterhorn. Deze zone is vastgesteld omdat op dit industrieterrein een aantal geluidszoneringsplichtige bedrijven zijn gevestigd. De geluidsbelasting vanaf het industrieterrein mag buiten de geluidszone niet meer dan 50 dB(A) bedragen. De zonegrens geeft het gebied aan waarbinnen in principe geen geluidgevoelige nieuwe bebouwing in de vorm van bijvoorbeeld woningen mag worden opgericht. Hiervoor kan ontheffing worden aangevraagd (zie ook paragraaf 5.3).

Geluidgevoelige bestaande bebouwing binnen de zone mag in principe geen hogere geluidsbelasting hebben dan 55 dB(A).

4.2.4. Externe veiligheid

Op grond van het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen* (BEVI) gelden richtlijnafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Doel van dit veiligheidsbeleid is om zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Op grond van het BEVI worden hiertoe grenzen gesteld aan de risico's waarbij gelet wordt op de kwetsbaarheid van de functies in de omgeving. De risico's worden gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen). De norm voor het plaatsgebonden risico is vastgelegd op 10⁻⁶ (kans op overlijden van één op de miljoen mensen) voor nieuwe situaties en 10⁻⁵ voor bestaande planologische situaties (tijdelijk voor 3 jaar). Voor het groepsrisico gelden geen "harde" grenswaarden maar wel gelden richtwaarden in combinatie met een verantwoordingsplicht.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan bevinden zich geen bedrijven die onder het BEVI vallen. In de directe omgeving van het plangebied is wel sprake van dergelijke bedrijven bijvoorbeeld op het industrieterrein Oosterhorn. Uit het onderzoek naar de externe veiligheidssituatie in de gemeente¹ én uit de risicokaart van de provincie Groningen, blijkt dat de risicocontouren van deze bedrijven niet tot in het plangebied reiken. Dit betekent dat de voorgenomen (woon)ontwikkelingen in het plan geen knelpunten opleveren met de wetgeving op het gebied van de externe veiligheid.

4. 3. Water

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21^e eeuw, een gezamenlijk document van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van waterschappen. In het kader hiervan dient bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap moet plaatsvinden en dat ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. Deze vereisten zijn inmiddels ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

¹ *Richting aan risico's, DHV (2005)*

In het licht van het voorgaande heeft over dit plan vooroverleg plaatsgevonden met het betrokken waterschap Hunze en Aa's. Daarbij heeft het waterschap aangegeven dat het huidige watersysteem in het plangebied op dit moment geen knelpunten kent. Om een goede afwatering te kunnen blijven garanderen mogen er geen watergangen gedempt worden, tenzij compensatie plaatsvindt in de nabije omgeving. Verder adviseert het waterschap om de waterplas ten oosten van het gemaal Roze- ma als zodanig te behouden en hier geen verharding toe te staan.

Het waterschap geeft verder aan dat over de zeedijk een beschermingszone is ge- projecteerd vanwege de reservering van gronden voor het verbreden en versterken van de zeekering. Over nieuwe ontwikkelingen binnen de beschermingszone dient overleg plaats te vinden met het waterschap.

In het algemeen geeft het waterschap aan dat bij een toename van het oppervlak aan verharding compensatie moet plaatsvinden in de vorm van extra open water. Anderzijds moet gezocht worden naar ruimte voor water als gevolg van klimaat- veranderingen. In het *Regionaal Bestuursaccord Water Groningen/Drenthe* heeft de gemeente Delfzijl de opdracht extra waterberging te realiseren voor respectieve- lijk de stedelijke opgave (0,32 ha) en de regionale opgave (7,2 ha).

Voor wat betreft het rioolstelsel geeft het waterschap aan dat er een gemengd riool- stelsel aanwezig is met vier overstorten. Drie lozen op het Termunterzijldiep en één loost op de hoofdwatergang die ten noorden van Termunten stroomt. Er zijn geen knelpunten bekend over stankoverlast of onvoldoende doorstroming rondom de overstorten. Bij nieuwbouw is het gewenst dat er een (verbeterd) gescheiden riole- ringsstelsel wordt aangelegd.

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het advies van het water- schap. Zie ook paragraaf 5.4.

4. 4. Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europees en nati- onaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt on- derscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied in de zin van de *gewijzigde Natuurbeschermingwet 1998*. In het plangebied van dit bestemmingsplan is geen sprake van dergelijke gebieden. Wel is de Eems / Dollard - die direct grenst aan het plangebied - aangewezen als ecologische hoofdstructuur en als Natura-2000 ge- bied. Nieuwe ontwikkelingen in en rond de Eems mogen geen significant effect hebben op de natuur- en instandhoudingsdoelstellingen die voor het natuurgebied gelden.

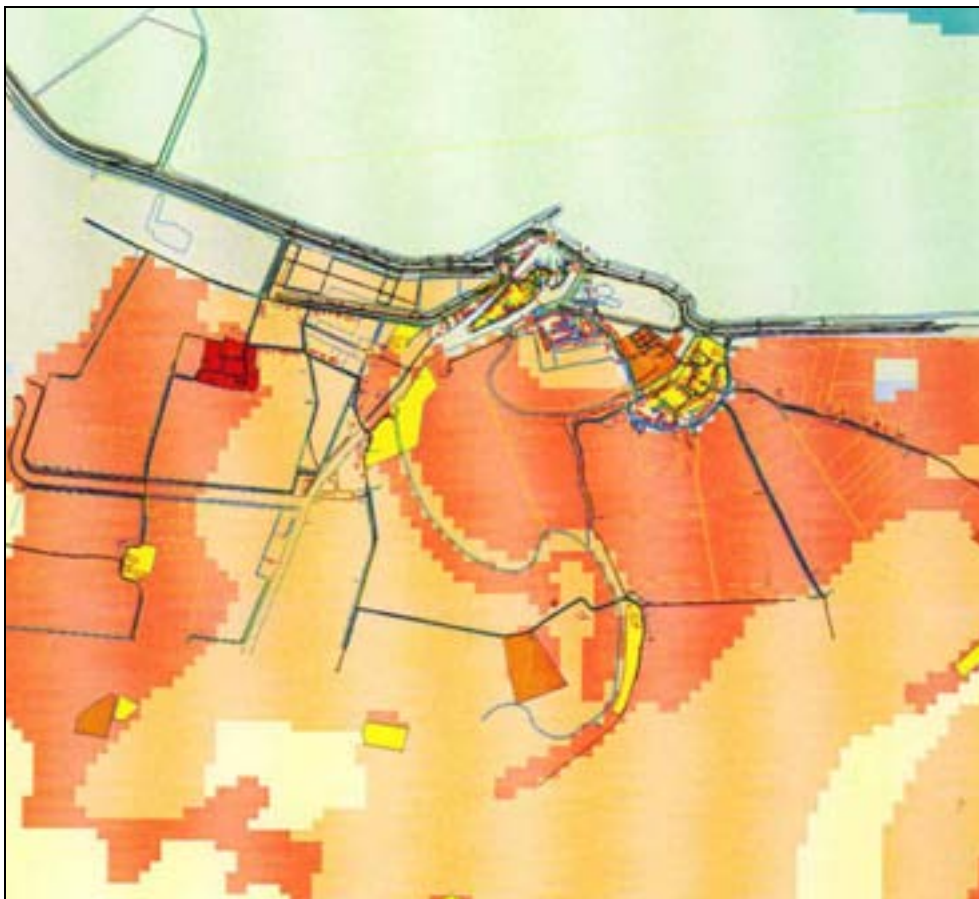
Bij de soortenbescherming is de *Flora- en faunawet* van belang. In deze wet is be- paald dat beschermde dieren, die in de wet zijn of worden aanwezen, niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden, dat planten niet geplukt of verzameld mo- gen worden en dat het niet is toegestaan om nesten, hollen of andere voortplan- tingsplaatsen of vaste rustplaatsen van dieren te beschadigen, vernietigen of te ver- storen. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee tenzij' beginsel. Dit betekent

dat het rijk onder voorwaarden een ontheffing van de verbodsbepalingen kan verlenen.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventueel benodigde ontheffing. Anders is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar.

4. 5. Archeologie

Als gevolg van de invoering van het *Europese Verdrag van Valetta* moet het archeologische bodemarchief beter beschermd worden. Dit verdrag dat in 1992 op Malta werd ondertekend door een groot aantal EU-landen - ook Nederland - heeft tot doel het veiligstellen van het Europese erfgoed. Ter implementatie van dit verdrag is momenteel een wetsvoorstel in voorbereiding tot *wijziging van de Monumentenwet 1988*. Het wetsvoorstel verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen op grond van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening* rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische waarden.



Figuur 8. Fragment AMK / IKAW Termunten, Termunterzijl en Borgsweer

Inzicht in de aard van de (te verwachten) archeologische waarden in het plangebied wordt gegeven in de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en daarnaast de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Laatstgenoemde kaart geeft een (zeer indicatief) overzicht van de verwachtingszones met potentiële archeolo-

gische waarden. Beide kaarten zijn opgesteld door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Onderzoek en de provincie Groningen.

Uit de AMK blijkt dat in het plangebied sprake is van een aantal wettelijk beschermde archeologische monumenten, bijvoorbeeld de wierde van Borgsweer (figuur 8/bijlage 3). Deze monumenten worden beschermd op grond van de *Monumentenwet 1988*. Daarnaast is sprake van een aantal gebieden die van archeologische betekenis zijn. Hier is de *Monumentenwet 1988* niet van toepassing.

Uit de IKAW blijkt dat in het plangebied ook sprake is van gebieden met een archeologische verwachtingswaarden. Ook deze genieten geen wettelijke bescherming.

4. 6. Luchtkwaliteit

Op grond van het *Besluit Luchtkwaliteit (2005)* gelden wettelijke grenswaarden ten aanzien van zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Deze geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat op een bepaald tijdstip bereikt moet zijn. Het Besluit Luchtkwaliteit verplicht bij het maken van ruimtelijke plannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit mee te wegen. Zie ook paragraaf 5.7.

5. PLANBESCHRIJVING

De huidige situatie, het beleidskader én de randvoorwaarden, zoals beschreven in de vorige hoofdstukken zijn vertaald naar de inhoud van dit bestemmingsplan. De wijze waarop wordt hieronder uiteengezet.

5. 1. Doelstelling en uitgangspunten

Het hoofduitgangspunt voor dit bestemmingsplan is zoals gezegd het behoud en waar mogelijk versterken van de bestaande ruimtelijke en cultuurhistorische waarden in Termunten, Termunterzijl en Borgweer. Dit in combinatie met het behoud en waar mogelijk het verbeteren van de leefbaarheid.

Waar het gaat om de leefbaarheid moet gezocht worden naar een evenwicht tussen enerzijds het behoud en de versterking van de aanwezige woonfunctie en anderzijds het bieden van ruimte aan passende voorzieningen en kleinschalige vormen van bedrijvigheid. Binnen dit algemene hoofduitgangspunt gelden een aantal speerpunten:

- bescherming van de waarden van het beschermd dorpsgezicht Termunterzijl;
- versterking/uitbreiding van de woonfunctie op passende locaties;
- ruimte bieden aan passende recreatieve voorzieningen.

Vertaling van deze uitgangspunten in het bestemmingsplan betekent voor het overgrote deel van het plangebied dat de bestaande ruimtelijke en functionele structuur wordt voorzien van een actuele, eenduidige en handhaafbare planologische regeling. Op een aantal locaties biedt het bestemmingsplan ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe functies die een wezenlijke verandering kunnen betekenen ten opzichte van de huidige situatie. Zie paragraaf 5.3.

5. 2. Beheer

5.2.1. Ruimtelijke structuur

Bij de bescherming van de ruimtelijke structuur spelen vooral de voorschriften en de plankaart een belangrijke rol. Via de bouwvlakken op de plankaart en de bebouwingsbepalingen in de voorschriften is de situering en hoofdvorm van de bestaande bebouwing in het dorp vastgelegd. Voor het beschermd dorpsgezicht Termunterzijl geldt bovendien een aanvullende, beschermende regeling.

Bij de bescherming van de bebouwde ruimtelijke structuur spelen ook de gemeentelijke welstandsnota en de *Monumentenwet 1988* een belangrijke rol. Bij wijzigingen in de bebouwing moet rekening gehouden worden met hetgeen in de welstandsnota is vastgelegd. Op grond van de *Monumentenwet 1988* geldt onder meer een verbod voor het slopen van monumentale bebouwing.

Naast bebouwing bestaat de ruimtelijke structuur in het plangebied ook uit watergangen, wegen en groengebieden (inclusief de oude en nieuwe zeedijk en de monumentale bomen). Ook hiervoor geldt dat het bestemmingsplan gericht is op behoud.

5.2.2. Functionele structuur

Het behoud van de woonfunctie is een belangrijk uitgangspunt van dit bestemmingsplan. De bestaande woningen in de dorpen worden dan ook positief bestemd. Bij de woningen worden mogelijkheden geboden voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

De diverse (recreatieve) voorzieningen en bedrijfsactiviteiten in het plangebied dragen bij aan de leefbaarheid. Uitgangspunt ten aanzien van deze bestaande voorzieningen en bedrijvigheid is dan ook het behoud ervan. In het bestemmingsplan krijgen ze met het oog hierop een positieve bestemming. Functies die naar de aard en impact op de omgeving vergelijkbaar zijn, zijn ondergebracht in dezelfde bestemming. Op deze manier is een onderlinge uitwisselbaarheid mogelijk wat ook bijdraagt aan het voorkomen van leegstand/verpaupering van panden.

In de dorpen komt in enkele gevallen de woon- en bedrijfsfunctie vlak naast elkaar voor. Een algemeen geldend uitgangspunt ten aanzien van deze bedrijvigheid is dat de milieuhygiënische situatie ten opzichte van de omliggende woonbebouwing niet mag verslechteren. De milieuzonering in de Basiszoneringlijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij richtinggevend. Dit betekent dat voor de bedrijven uit milieucategorie 3 - zoals de machinefabriek aan de Verburgwijk - specifiek is vastgelegd om wat voor soort bedrijf het gaat. Op deze wijze is uitsluitend dát bedrijfstype of bedrijven uit de (lichtere) milieucategorieën 1 en 2 op de betreffende locatie toegestaan.

Ook de agrarische bedrijven en de losstaande agrarische schuren zijn in hun huidige omvang bestemd. De uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven zijn in principe gelijk de agrarische mogelijkheden in het buitengebied van de gemeente maar zijn - ter bescherming van het woonklimaat - wel enigszins genuanceerd naar de dorpse situatie.

Voor de ongewenste situaties ten aanzien van milieuhinder en/of beeldkwaliteit wordt een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt bij bedrijfsbeëindiging een woonfunctie of een lichtere vorm van bedrijvigheid toe te staan.

Bij bestaande woningen worden tot slot mogelijkheden geboden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten conform de *Beleidsnota inzake het medegebruik van woningen voor beroep en bedrijf*.

5. 3. **Ontwikkeling**

Op een aantal plekken in het plangebied zijn in de (nabije) toekomst specifieke ontwikkelingen aan de orde die voor een andere invulling van de betreffende locaties zorgen. Algemeen uitgangspunt voor deze ontwikkelingen is een goede ruimtelijke inpassing en waar mogelijk een versterking van de ruimtelijke waarden. Daarbij gelden de hieronder beschreven uitgangspunten.

5.3.1. Nieuwe woningbouw

Voortvloeiend uit het gemeentelijke Woonplan, de Stofkamoperatie én afspraken met de provincie Groningen over de woningbouwcontingenten in de periode 2005 - 2008 en de periode daarna, tot 2014, geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid

op een aantal locaties woningen te bouwen. Uitgangspunt is dat de nieuwe woningen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van de dorpen, maar deze juist versterken. Concreet gaat het om de volgende locaties:

- in het kader van de Stofkamoperatie en ter opvulling van een open plek in de bestaande structuur, die is ontstaan na sloop van het voormalige schoolgebouw, is tussen de woningen aan de Scheppersbuurt 53 en 55 één nieuwe woning (Scheppersbuurt 54) geprojecteerd;
- op de hoek Bongiusweg - Abel Oldersweg is de voormalige in verval geraakte molen bestemd als woondoeleinden. Dit ook in het kader van de Stofkamoperatie;
- aan de A. Olsderweg / Zr. Dijkemaweg geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid voor vervangende nieuwbouw in de vorm van 9 seniorenwoningen (sloop van de voormalige woningen en herbouw van 4 woningen heeft reeds plaatsgevonden) en 4 vrijstaande woningen. Uitvoering vindt plaats door de woningbouwcorporatie SGBA;
- in het centrum van Termunterzijl wordt op een aantal plekken (locatie van het voormalige hotel Oldambt en voormalige boerderij/postkantoor) ruimte geboden voor nieuwe functies waaronder woningbouw. Uitvoering zal ook hier plaatsvinden door de woningbouwcorporatie SGBA;
- voor de locatie van het speelterreintje in Termunten is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van 4 woningen, die onderdeel vormen van een totaalplan van 12 woningen. Uitvoering vindt wederom plaats door de woningbouwcorporatie SGBA;
- Aan het Kerkepad tussen de nummers 1 en 7 is één nieuwe woning geprojecteerd. Het gaat hier niet om een nieuwe woning, maar om een woning die in het verleden door brand is verwoest.

Voor de drie eerstgenoemde ontwikkelingen geeft het bestemmingsplan een direct bouwrecht. De afweging om op deze locaties te bouwen heeft reeds plaatsgevonden in het kader van de Stofkamoperatie en/of in het kader van het Woonplan.

De overige bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan een nadere afwegingsprocedure in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Daarbij gelden (strikte) randvoorwaarden op het gebied van onder meer de stedenbouwkundige inpassing, archeologie, ecologie en geluid.

Voor de woning aan de Scheppersbuurt geldt dat - vanwege de ligging binnen de geluidszone van het industrieterrein Oosterhorn - een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde in de zin van de *Wet geluidhinder* nodig is. Deze is voor de vaststelling van het bestemmingsplan verleend. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid is uit onderzoek gebleken dat op deze locatie aan de wettelijke normen kan worden voldaan.

Een aantal van de (woning)bouwontwikkelingen die voortvloeien uit de Stofkamoperatie dan wel genoemd worden in de dorpsvisie *Koers op Ziel* zijn niet middels een juridische regeling in dit bestemmingsplan meegenomen. Dit omdat over de aard en omvang van deze ontwikkelingen op dit moment te weinig duidelijkheid bestaat.

5.3.2. Bouwplan Diekstok

In het havengebied van Termunterzijl biedt het bestemmingsplan ruimte voor de bouw van een appartementencomplex met maximaal 12 recreatiewoningen. Uitgangspunt voor dit bouwplan is de kwaliteit van het dijkenlandschap waarin de objecten een vrije situering hebben. Op de plankaart en in de voorschriften zijn de randvoorwaarden voor het bouwplan vastgelegd conform de hiervoor gevoerde planologische procedure (art. 19 lid 2 WRO). De bouw van dit complex past prima in het streven van de gemeente en de hogere overheden tot het vergroten van aanbod aan recreatieve voorzieningen in de kustzone van Delfzijl. De bouwhoogte van het complex bedraagt 8 meter. Permanente bewoning wordt uitgesloten.

5.3.3. Overige ontwikkelingen

Naast bovenstaande ontwikkelingen biedt het bestemmingsplan (via toepassing van artikel 11 WRO) ruimte voor nog een aantal ontwikkelingen, waaronder de locatie van de machinefabriek aan de Verburghwijk. Vanuit het oogpunt van milieu en beeldkwaliteit is verplaatsing van het bedrijf en een herinvulling met een op deze locatie meer passende functie zeer wenselijk.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan - vanuit het streven naar het vergroten van de leefbaarheid - in de dorpskernen ruimte voor het uitwisselen van functies (binnen de bestaande bebouwing). Zo is op de percelen van het voormalige hotel Oldambt en naastgelegen voormalige postkantoor/boerderij aan de Mello Coendersbuurt in Termunterzijl naast woningbouw ook ruimte voor andere passende functies. Dit geldt ook voor een aantal andere panden in de dorpskernen waar van oudsher sprake was van dienstverlenende of detailhandelsfuncties.

In Termunterzijl biedt het bestemmingsplan tot slot ruimte voor het realiseren van parkeerplaatsen. Dit om de parkeerdruk, waarvan rondom de haven in het week-eind vaak sprake is, te verminderen.

5. 4. **Watertoets**

Allereerst moet gezegd worden dat dit bestemmingsplan hoofdzakelijk een conserverend plan is waarin de bestaande situatie slechts opnieuw wordt vastgelegd. Het bestemmingsplan beoogt dan ook geen verandering te brengen in het heersende watersysteem in het plangebied. Uitgangspunt van het plan is de bestaande adequate afvoer en berging van afval- en regenwater te handhaven. De belangrijkste watergangen, waterpartijen in het plangebied zijn, evenals de waterkerende zeedijk, met het oog hierop positief bestemd. Conform het advies van het waterschap ligt over de zeekering een aandachtszone ter bescherming van de waterkerende functie van de zeedijk.

De wateraspecten in het plangebied worden geregeld via de keur van het waterschap. Dit betekent dat voor werkzaamheden die van invloed zijn op de waterhuishouding een ontheffing van de waterschapskeur noodzakelijk is. Bij de beoordeling van een ontheffing fungeert het waterbeheersplan van het waterschap als toetsingskader. Om dubbele regelingen te voorkomen is op dit punt geen aanvullende regeling in het bestemmingsplan opgenomen.

Bij nieuwbouwplannen wordt gestreefd naar de aanleg van een (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel. Bij een toename van het oppervlak aan verhard terrein zullen zo nodig nieuwe waterbergingen voor het oppervlaktewater worden gecreëerd.

5. 5. Archeologische toets

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige archeologische waarden. Voor de bestaande archeologische terreinen die niet worden beschermd op grond van de *Monumentenwet 1988* is in het bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen. Concreet betekent dit dat bij nieuwbouwactiviteiten (ook) het aspect archeologie in de beoordeling wordt meegenomen. In het kader hiervan kan (verkennd) archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. De locaties waar sprake is van nieuwbouw op nu nog onbebouwde locaties liggen overigens buiten deze bestaande archeologische terreinen. De locaties van de voormalige boerderij/postkantoor en het voormalige hotel Oldambt zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen inmiddels onderworpen aan een archeologisch onderzoek². Hieruit komt naar voren dat er zich geen archeologisch interessante lagen bevinden en dat er dus geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de archeologische monumenten (gebouwen en archeologische waardevolle gebieden) die wel worden beschermd op grond van de *Monumentenwet 1988* is - om dubbele regelingen te voorkomen - in het bestemmingsplan geen beschermende regeling opgenomen. Dit geldt ook voor de gebieden die op de IKAW staan aangegeven als potentieel archeologisch waardevol. Dit laatste vanwege het conserverende karakter van het plan dat uitsluitend de gebruikelijke ontwikkelingsmogelijkheden biedt, waarvan op voorhand gesteld kan worden dat ze geen schade kunnen toebrengen aan mogelijk archeologische waarden. Bovendien gaat het hier om gebieden met waarden die (nog) niet zijn aangetoond en is de begrenzing van de aangegeven gebieden te indicatief om hier een (juridische) regeling op te baseren.

5. 6. Ecologische toets

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat geen strijdigheid ontstaat met de wetgeving ten aanzien van de soortenbescherming en de gebiedsbescherming.

In het kader van de gebiedsbescherming moet concreet gekeken worden naar de uitstralingseffecten van (nieuwe) activiteiten in het plangebied op de natuurwaarden van de Eems / Dollard. Hierbij gaat het specifiek om de waarde van de buitendijkse kweldergronden, die van groot belang zijn als foerageergebied voor vogels. Uitstralingseffecten in de vorm van licht en ook geluid kunnen significante afbreuk doen aan deze waarde. Voor het plangebied is in dit kader de bouw van het nieuwe appartementencomplex Diekstok relevant. Uit een gehouden ecologisch onderzoek³ blijkt dat dit nieuwe complex niet leidt tot licht- en/of geluidseffecten die tot over de zeedijk reiken. De natuurwaarden in c.q. instandhoudingsdoelstellingen

² ARC, een archeologisch bureau-onderzoek en een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) d.m.v. boringen aan de M C Buurt 4 en 39 te Termunterzijl, gemeente Delfzijl (april 2006).

³ Buro Eloda, Natuurtoets Termunterzijl (2006)

van de Eems / Dollard worden als gevolg van het bouwplan dan ook niet negatief beïnvloed.

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Deze is altijd en onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn (bij recht, vergunningvrij of via een nadere afwegingsprocedure) - in het kader van deze wet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten altijd moeten worden meegewogen. Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn geeft daarbij het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de Flora- en faunawet zal de betreffende activiteit pas kunnen plaatsvinden na het verkrijgen van een ontheffing, waarbij het kan gebeuren dat deze niet of slechts onder voorwaarden verleend kan worden. Dit doet echter aan de algemene uitvoerbaarheid van het plan niet af. Bovendien kunnen de kosten van ecologisch onderzoek op deze wijze worden afgewenteld op de initiatiefnemer, die gebaat is bij de feitelijke uitvoering van een (bouw)plan, en hoeven deze niet te worden afgewenteld op de gemeenschap.

In dit bestemmingsplan waarin met name de bestaande situatie wordt vastgelegd (voor een bebouwd dorpsgebied) hoeft met het oog op het voorgaande geen aanvullende regeling te worden opgenomen.

Een aantal ontwikkelingen in het bestemmingsplan zouden mogelijk ecologische gevolgen kunnen hebben. Het gaat hierbij - zoals reeds aangegeven - om de ontwikkeling bij Diekstok en daarnaast om de locatie van de inmiddels gesloopte voormalige boerderij en naastgelegen voormalig hotel Oldambt aan de Mello Coendersbuurt (waar het bestemmingsplan ruimte biedt voor herbouw) en de locatie van het zwembadgebouwtje bij de recreatieplas (waar het plan ruimte biedt voor een verbouwing). Uit voornoemd ecologisch onderzoek is gebleken dat voor de betreffende ontwikkelingen geen ecologische belemmeringen bestaan en ze dus op dit punt uitvoerbaar zijn.

Voor wat betreft de wat grootschaliger ontwikkelingen die het bestemmingsplan (via wijziging) mogelijk maakt (op nu nog onbebouwde gronden) is een globale ecologische inventarisatie gemaakt. Hieruit blijkt dat op deze locaties vooral sprake is van algemeen voorkomende dier- en plantensoorten waarvoor van rechtswege reeds een ontheffing geldt. Beschermde soorten komen voor in de vorm van algemene vleermuissoorten (cultuurvolgers die hun domicilie hebben in huizen en boerderijen) en diverse soorten broedvogels. Bij de voorgestane ontwikkelingen kan voldoende rekening worden gehouden met de aanwezigheid van deze soorten zodat geen verstoring hoeft plaats te vinden. De betreffende ontwikkelingen zijn daarmee uitvoerbaar, al kan te zijner tijd blijken dat een ontheffing in specifieke gevallen slechts onder voorwaarden verleend kan worden.

5. 7. Luchtkwaliteittoets

Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is van toepassing is op het moment dat sprake is van (het bestemmen van) nieuwe activiteiten die een toevoeging van de luchtverontreiniging kunnen betekenen. Hierbij gaat het in de praktijk - gelet op de te hoge

gehalten van stikstofdioxide en zwevende deeltjes in delen van Nederland (met name de Randstad) - uitsluitend om activiteiten met een verkeersaantrekkende werking zoals een nieuwe weg, woonwijk of een bedrijventerrein.

Volgens recente berekeningen van het RIVM en het Ruimtelijk Planbureau voldoet de luchtkwaliteit in het plangebied op dit moment aan de geldende normen. Ook voor de toekomst is dit de verwachting. Gelet hierop en gelet op het overwegend conserverende karakter van dit plan - waarin slechts enkele qua aard en omvang relatief kleinschalige ontwikkelingen worden toegestaan, valt niet te verwachten dat de grenswaarden ter plaatse - nu en/of als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen - zullen worden overschreden en/of dat een verslechtering van de luchtkwaliteit valt te verwachten. Het bestemmingsplan is daarom ook op dit punt uitvoerbaar.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6. 1. Inleiding

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 op de Ruimtelijke Ordening* en het *Besluit op de ruimtelijke ordening*.

De juridische regeling is vervat in een plankaart en de bijbehorende voorschriften. Op de plankaart worden de bestemmingen gelegd; in de voorschriften zijn per bestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd.

6. 2. Voorschriften

De voorschriften bevat allereerst een bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. In dit bestemmingsplan zijn ook dubbelbestemmingen opgenomen. Aan een perceel/gronden komen dan twee bestemmingen toe, die naast elkaar en gelijktijdig kunnen worden gerealiseerd. Een voorbeeld uit dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming *Woondoeleinden* en *Beschermde dorpsgezicht Termunterzijl*.

Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de voorschriften bebouwings-, aanleg- en gebruiksvoorschriften opgenomen. In de bebouwingsvoorschriften zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte aantal bouwlagen etc. van bouwwerken. In de voorschriften is ook een aantal aanlegvergunningstelsels opgenomen. Voor het uitvoeren van in de voorschriften omschreven werkzaamheden - bijvoorbeeld het kappen van bomen - is hier een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders vereist.

Naast bebouwingsvoorschriften en aanlegverboden bevatten de voorschriften ook gebruiksvoorschriften. Deze 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 voorschriften 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. Bij de beoordeling van vrijstellingen en nadere eisen dienen de volgende criteria in acht te worden genomen:

Straat- en bebouwingsbeeld

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal gestreefd worden naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedte verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen gebouwen die ruimtelijk op elkaar georiënteerd zijn.

Woonsituatie

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

Verkeersveiligheid

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie, door onder meer het garanderen van vrije uitzichtshoeken bij kruisingen van wegen en bij uitritten. Bij de situering en omvang van functies die een toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben, dient te worden gelet op de functie van de weg(en), waaraan de bestemming is gelegen.

Sociale veiligheid

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

Milieusituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

Gebruiksmogelijkheden:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

6. 3. Toelichting op de bestemmingen

Deze paragraaf geeft een toelichting op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen in dit plan.

Artikel 1 en 2: Begripsbepalingen en meetvoorschriften

Ten behoeve van de rechtszekerheid is in de eerste twee artikelen een aantal begripsomschrijvingen gegeven, evenals aanwijzingen voor de wijze van meten. Op deze wijze kunnen interpretatieverschillen zoveel mogelijk worden voorkomen.

In artikel 1 is onder meer een definitie gegeven van de verder in de voorschriften veel voorkomende begrippen 'bouwwerk' en 'gebouw'. Een bouwwerk is - kort samengevat - iedere constructie van steen of ander materiaal die vast is verbonden met de grond. Gebouwen zijn een bijzondere categorie van bouwwerken namelijk bouwwerken die een omsloten ruimte vormen die voor mensen toegankelijk is. Woningen en fabrieken, maar ook schuren en garages zijn gebouwen. Bouwwerken die geen gebouw zijn, zijn bijvoorbeeld erfafscheidingen, bruggen en antennemasten.

Artikel 3, 4 en 5: Woondoeleinden 1, 2 en 3

De bestemming 'Woondoeleinden' is een verzamelbestemming voor de in het plangebied voorkomende vrijstaande en aaneengeschakelde woningen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Het onderscheid tussen de woonbestemmingen heeft betrekking op de bebouwingsbepalingen ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de woningen. Deze zijn afgestemd op de bestaande situatie.

Ook voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en ander bouwwerken gelden bebouwingsbepalingen. Deze hebben betrekking op de oppervlakte, de situering, de hoogte en de dakhelling. Voor wat betreft de situering zijn de bebouwingsbepalingen - ter bescherming van het straat- en bebouwingsbeeld - erop gericht bebouwing aan de voorzijde van de woning te voorkomen. Aan de achterzijde van de woningen is wel nieuwe woonbebouwing mogelijk. In verband met de bescherming van de belangen van burens (privacy, lichttoetreding) én om een zekere openheid tussen de woonhuizen te waarborgen gelden ook hier bepalingen ten aanzien van bouwhoogte, oppervlakte en situering.

De werkplaats aan de Houwerdastraat in Termunten en het pension aan de Mello Coendersbuurt in Termunterzijl zijn binnen de woondoeleindenbestemming positief bestemd middels een aanduiding.

Artikel 6: Woonboerderij

De voormalige agrarische bedrijven in het plangebied - waar op dit moment sprake is van uitsluitend een woonfunctie - zijn onder de bestemming 'Woonboerderij' gebracht. Het bouwvlak is in alle gevallen strak rond de bestaande bebouwing gelegd zodat de verschijningsvorm van de boerderijen gehandhaafd blijft.

Artikel 7: Tuin (onbebouwd)

Deze bestemming is gegeven aan de gronden die behoren tot het erf van de woningen. Binnen deze bestemming is in principe geen bebouwing toegestaan.

Ook de gronden van het voormalige postkantoor/boerderij en het voormalige hotel Oldambt zijn onder deze bestemming gebracht, overeenkomstig het huidige gebruik. Tegen de tijd dat er meer bekend is over de gewenste invulling van deze locaties, kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming gewijzigd worden naar één of meerdere voor dit deel van het dorp passende functie(s).

Artikel 8: Gemengde doeleinden

Deze bestemming is een verzamelbestemming voor een aantal locaties met (van oudsher) gemengde functies: het buurthuis in Borgsweer (met de voormalig winkel en een café, thans in gebruik als woonhuis), het pand aan de A. Olsderweg 1 (kapsalon, administratiekantoor en adviesbureau) én de supermarkt aan de Kenninckweg. In het kader van de leefbaarheid van de dorpen is het gewenst om binnen deze bestemming meerdere functies toe te staan. In de bestemmingsomschrijving komt de verscheidenheid aan (mogelijk) gebruik tot uitdrukking: zowel dienstverlenende bedrijven of instellingen, winkels, (ambachtelijke) bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en woningen zijn toegestaan. Binnen de bestemming zijn deze functies vrij uitwisselbaar. Dit betekent dat het pand waar nu een winkel in is gevestigd over een aantal jaren als buurthuis of alleen als woning kan worden gebruikt.

Artikel 9: Maatschappelijke doeleinden

Deze bestemming heeft betrekking op een aantal functies die onder de noemer maatschappelijk vallen (school, kerken, buurthuis en begraafplaats). Naast maatschappelijke voorzieningen biedt deze bestemming in beperkte mate tevens ruimte voor parkeervoorzieningen.

Artikel 10: Horecadoeleinden

De bestaande horecagelegenheden (onder meer de cafétaria, het theehuis en het restaurant bij de jachthaven) zijn onder een aparte bestemming gebracht. Voor de horecabedrijven is een aparte bestemming opgenomen omdat uitbreiding van het aantal (zware) horecafuncties in het dorp - gelet op de omringende woonfuncties - niet gewenst is.

Artikel 11: Bedrijfsdoeleinden

Deze bestemming heeft betrekking op de bestaande volwaardige bedrijven die zich in het plangebied bevinden. De huidige omvang van deze bedrijven is op de plankaart vastgelegd. Daar waar sprake is van een bedrijf dat valt in een zwaardere milieucategorie dan categorie 1 of 2 volgens de VNG-bedrijvenlijst is - ter bescherming van de omliggende woonfunctie - een specifieke bestemming opgenomen. Hierdoor kan er - wanneer sprake is van bedrijfsbeëindiging - zich ter plekke alleen eenzelfde of een bedrijf uit een "lichtere" milieucategorie vestigen (door het verwijderen van de specifieke aanduiding waarvoor een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO is opgenomen). Ten behoeve van de leefbaarheid zijn via een nadere afwegingsprocedure binnen deze panden ook andere functies (wonen, detailhandel etc.) mogelijk.

Artikel 12, 13 en 14: Verblijfsrecreatieve doeleinden 1, 2 en 3

Voor de drie recreatieve voorzieningen in het plangebied (kampeerboerderij met camping/trekkershutten aan de Schepperbuurt, recreatieappartementen Diekstock en het kampeerterrein Zeestrand achter de zeedijk in Termunterzyl) zijn aparte bestemmingen opgenomen. Dit omdat de aanwezige voorzieningen in aard en omvang sterke verschillen en om de(ze) diversiteit in het recreatieve aanbod te kunnen waarborgen.

Artikel 15: Jachthaven

De jachthaven in het Termunterzyl diep met de aanliggende gronden en bijbehorende voorzieningen (bijvoorbeeld het havenkantoor) zijn bestemd als Jachthaven.

Artikel 16: Waterstaattoeleinden

Dit is een verzamelbestemming voor de gronden en gebouwen van het waterschap die ten dienste staan van de waterhuishouding (afwateringsgemalen, sluizen, stuwten etc.) bij het sluisencomplex in Termunterzyl. De voorschriften geven een juridisch-planologische regeling voor de bestaande situatie.

Artikel 17: Agrarische doeleinden

De (grondgebonden) agrarische bedrijven in het plangebied zijn onder een agrarische bestemming gebracht. Het agrarische hulpbedrijf aan de A. Olsderweg in Termunten heeft binnen deze bestemming - gelet op de specifieke aard van dit bedrijf - een aanduiding gekregen. De agrarische bedrijven hebben in principe dezelfde uitbreidingsmogelijkheden als de bedrijven in het buitengebied. De regelgeving

is wel enigszins genuanceerd naar de dorpse situatie. Daar waar uitsluitend sprake is van losstaande agrarische schuren wordt geen bedrijfswoning toegestaan.

Artikel 18: Begraafplaats

De nog in gebruik zijnde begraafplaats in Termunten is ondergebracht in een gelijknamige bestemming. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen voor onderhoud en beheer toegestaan.

Artikel 19: Sportdoeleinden

De recreatieve zwemplas en visvijver ten oosten van het gemaal Rozema en de ijsbaan aan de zuidzijde van de Antonie Verburghwijk zijn ondergebracht in de bestemming 'Sportdoeleinden'. Binnen de bestemming zijn, naast een regeling voor de bestaande sportfuncties ook bebouwingsbepalingen voor de bestaande gebouwen opgenomen.

Artikel 20: Nutsdoeleinden

In het plangebied komen een aantal transformatorstations en dergelijke voor. Deze zijn opgenomen in de bestemming 'Nutsdoeleinden'. Kleinere nutsvoorzieningen van ondergeschikte aard en omvang (tot 45 m³), zoals schakelkasten en dergelijke zijn vergunningvrij en kunnen (met uitzondering van het beschermd gezicht) door het hele plangebied gerealiseerd worden.

Artikel 21: Groenvoorzieningen

Deze bestemming is een verzamelbestemming voor de aanwezige groengebieden in het plangebied. Binnen deze bestemming is een specifieke regeling opgenomen voor de boomgaard en bestaande speelvoorzieningen in Termunten en de landschappelijk waardevolle beplanting rond de kerk van Borgsweer. Ook de oude dijken achter de zeedijk hebben de aanduiding 'landschappelijk waardevol'.

Binnen deze bestemming mag niet gebouwd worden. Voor het speelterrein in Termunten is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten einde hier in de toekomst woningbouw te realiseren. Hierbij gelden strikte voorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke en functionele inpassing.

Artikel 22: Bos

De bestaande bosgebieden en bosstroken ten oosten van de camping achter de zeedijk en langs het Kleine Diep zijn als bos bestemd. Ook binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 23: Natuurgebied

Het voormalige gronddepot naast de zwemplas/visvijver ten oosten van het gemaal Rozema is ingericht als natuur(ontwikkelings)gebied en (daarom) onder een gelijknamige bestemming gebracht. De bestemming is gericht op het behoud en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden.

Artikel 24, 25: Verkeersdoeleinden en Verkeers- en verblijfsdoeleinden

De bestemming 'Verkeersdoeleinden' heeft (uitsluitend) betrekking op de doorgaande wegen door de dorpen. De verkeersfunctie van deze wegen is belangrijker dan de woonstraten in de dorpen die onder de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' zijn gebracht.

Artikel 26: Waterkering

De dijk langs de Eems is geregeld onder de bestemming 'Waterkering'. De waterkerende functie van de dijk staat te allen tijde voorop. Recreatief en/of agrarisch medegebruik bijvoorbeeld in de vorm van de aanwezige trekkershutten en het parkeerterrein zijn toegestaan, voorzover niet in strijd met de waterkerende hoofdfunctie.

Artikel 27: Water

De waterlopen/waterpartijen in het plangebied met hoofdzakelijk een functie voor de afwatering zijn onder de bestemming 'Water' gebracht. Instandhouding van deze watergangen is vanuit waterhuishoudkundig en/of landschappelijk oogpunt van belang.

Dubbelbestemmingen**Artikel 28: Beschermd dorpsgezicht Termunterzijl**

Deze bestemming heeft specifiek tot doel de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden in het beschermd dorpsgezicht Termunterzijl te beschermen. Ten behoeve van deze bescherming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor onder meer het kappen en aanplanten van bomen, het aanbrengen van verhardingen en het ophogen en afgraven van gronden. In de Beschrijving in Hoofdlijnen bij deze dubbelbestemming zijn de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden beschreven.

Artikel 29: Archeologisch waardevol gebied

Onder deze bestemming vallen de terreinen die wel zijn aangewezen als archeologisch (zeer) waardevol maar die geen bescherming genieten op grond van de *Monumentenwet 1988*. De bestemming is gericht op het behoud van de archeologische waarden. Hiertoe geldt een aanlegvergunningstelsel voor diverse bodemwerkzaamheden.

Voor alle duidelijkheid zijn op de plankaart met een specifieke aanduiding tevens de - op grond van de *Monumentenwet 1988* - wettelijk beschermde archeologische terreinen aangegeven (wierde van Borgsweer). Omdat de bescherming van deze terreinen zoals gezegd geregeld is via de *Monumentenwet 1988* is deze aanduiding niet (juridisch) doorvertaald in de voorschriften.

Artikel 30: Aandachtszone industrielawaai

Conform de *Wet geluidhinder* is voor het industrieterrein Oosterhorn een geluidzone vastgesteld. Deze valt voor een deel over het plangebied van dit bestemmingsplan. De aanvullende bestemming voor deze zone is bedoeld om te voorkomen dat binnen de zone nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt gebouwd waardoor er een te hoge geluidbelasting kan ontstaan.

Artikel 31: Aandachtszone waterkering

Aan de binnenzijde van de zeedijk bevindt zich een beschermingszone waarbinnen op grond van de keur van het waterschap allerlei geboden en verboden gelden ter bescherming van het waterkerende vermogen van de waterkering. Feitelijk is binnen de beschermingszone sprake van bestaande bebouwing en functies: deze zijn conserverend bestemd.

Naast de feitelijke beschermingszone is op de plankaart tevens de ‘buitenbeschermingszone’ weergegeven. Deze is op de plankaart uitsluitend voorzien van een signaleringslijn om duidelijk te maken dat er voor het gebied in de keur van het waterschap enkele verbodsbepalingen zijn opgenomen.

Artikel 32: Monumentale bomen

De monumentale bomen in het plangebied zijn specifiek aangegeven op een aparte plankaart (02). De bestemming is gericht op het behoud van deze bomen. Hiertoe geldt een beschermend aanlegvergunningstelsel. Kap van de bomen is uitsluitend mogelijk indien de levensvatbaarheid van de bomen niet langer is gewaarborgd.

Artikel 33 t/m 39: Overige bepalingen

In deze artikelen is een aantal gebruikelijke bepalingen opgenomen waaronder de algemene vrijstellings- en wijzigingsvoorschriften, de overgangsbepalingen en slotbepaling bij de beoordeling van vergunnings-, vrijstellings- en wijzigingsaanvragen en uitwerkingsplannen.

6. 4. Handhaving

Een belangrijk onderdeel van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is de mogelijkheid om de regels daadwerkelijk te kunnen handhaven. Het opschonen van de regelgeving in relatie tot de handhaafbaarheid is in dit verband één van de aanleidingen voor de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente geweest.

Met het oog daarop het volgende:

- voor activiteiten waarvoor een ander en beter beoordelingsinstrument beschikbaar is, zijn geen regels opgenomen (bijvoorbeeld voor ingrepen in - op grond van de *Monumentenwet 1988* - beschermde archeologisch waardevolle terreinen);
- activiteiten die in de praktijk vrijwel altijd worden vergund en waarbij het stellen van voorwaarden meestal niet nodig is, worden niet aan een vergunning verbonden (bijvoorbeeld kleine uitbreidingen van woningen);
- activiteiten die slechts een beperkte (negatieve) invloed hebben op de hoofdfuncties zijn niet vergunningplichtig.

Verder is gestreefd naar een duidelijke formulering van de voorschriften, met duidelijke toetsingscriteria die worden gehanteerd bij de beoordeling van vergunnings-, vrijstellings- en wijzigingsaanvragen en uitwerkingsplannen.

Het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan is als volgt geregeld. Wat betreft het bouwen en wat daarmee samenhangt vervult het gemeentelijk bouwtoezicht de toezichthoudende taak. Dat toezicht heeft onder andere betrekking op het opsporen en het eventueel aanpakken van clandestiene bouw. Het bouwtoezicht is tevens belast met de controle op de naleving van vergunningsvoorschriften. Daarbij is er een nauwe samenwerking met het gemeentelijk organisatie-onderdeel milieu. Dit is mede een gevolg van de steeds sterkere samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In verband met de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan op het volgende worden gewezen.

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid gegeven tot het inspreken op het plan. Daarnaast is het plan voorgelegd aan de betrokken diensten als bedoeld in het Overleg ex artikel 10 van het *Besluit op de ruimtelijke ordening*.

Ten aanzien van alle ingekomen reacties is een standpunt bepaald en, voor zover nodig, is het bestemmingsplan aangepast. De *Antwoordnota Inspraak en Overleg* is opgenomen in bijlage 4 van deze plantoelichting.

Het bestemmingsplan is nu gereed gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Hiertoe is ontwerp-bestemmingsplan door het College van burgemeester en wethouders vastgesteld. Tijdens de komende tervisielegging van het ontwerpplan bestaat er voor een ieder gelegenheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

De volgende stap in de vaststellingsprocedure is de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Daarna wordt het plan ter goedkeuring naar Gedeputeerde Staten gezonden. In het kader van de goedkeuringsprocedure bestaat de gelegenheid tot het inbrengen van bedenkingen bij Gedeputeerde Staten.

Na de goedkeuring en de eventuele beroepszaken bij de Raad van State treedt het bestemmingsplan in werking.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid door middel van een cijfermatige berekening, is voor dit bestemmingsplan als geheel moeilijk te geven. Het onderhavige bestemmingsplan is immers in eerste instantie een actualisering van bestaande regelgeving en daarmee in hoofdzaak een beheersplan, met een aanvulling c.q. verbetering van het bestaande beoordelings- en toetsingskader voor verdere ontwikkeling in het plangebied. Voor het opstellen van een exploitatie-opzet bestaat dan ook geen noodzaak.

== =