Gemeente
Delfzijl

Nummer 12

De raad van de gemeente Delfzijl;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 november 2015

besluit:

1. voor het onder punt 2 genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. het bestemmingsplan "Weiwerd', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0010.02BP-VG01.gml met de bijbehorende bestanden vast te stellen, met in achtneming van de volgende wijzigingen;
    - op de verbeelding de belemmeringenstrook 'Leiding-Gas' aanpassen tot 4 meter aan weerszijden van de leiding;
    - in artikel 6.1. onder b de term 'veiligheidszones' vervangen door 'belemmeringenstroken'
    - in artikel 6.3. onder 1 opnemen dat *schriftelijk* advies van de leidingbeheerder dient te worden ingewonnen.
    - in artikel 6.3. onder 2 en in artikel 6.4.3. de term 'onevenredig' schrappen.
    - artikel 6.4.1. aanvullen met de volgende werkzaamheden: 'het rooien van diepwortellende beplanting en bomen'.
    - artikel 10.3.1. onder f; artikel 11.3.1. onder f en artikel 12.3.1. onder f schrappen (verbodsbepaling verlagen waterpeil).

Delfzijl, 17 december 2015

De raad voornoemd,

voorzitter.
G. Beukema)

griffier.
(O. Rijkens)

Vergadering gemeenteraad
d.d. 17 december 2015
Agenda nummer 12

Gemeente Delfzijl

Portefeuillehouder: wethouder de heer IJ.J. Rijzebol

Onderwerp: Bestemmingsplan Weiwerd

Korte inhoud: De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Weiwerd vast te stellen. Het bestemmingsplan Weiwerd voorziet in de ontwikkeling van de 'Brainwierde Weiwerd', een kleinschalige kennisintensief bedrijventerrein waarbij de oude wierde met veel respect voor cultuurhistorie wordt hersteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hierop zijn een aantal zienswijzen ingediend. Dit leidt tot een voorstel aan de raad om het plan gewijzigd vast te stellen.

Delfzijl, 24 november 2015

Aan de raad

Aanleiding
Voor de wierde Weiwerd ziet Groningen Seaports (verder: GSP) nieuwe kansen. Het voormalig wierdedorp zal plaats bieden aan een uniek bedrijvenpark. De kenmerken van de toekomstige bedrijven, die zich vestigen op 'Brainwierde Weiwerd', komen voort uit de mogelijkheden en kansen die Weiwerd te bieden heeft. De gemeente Delfzijl heeft op 23 februari 2010 een convenant gesloten met GSP voor ontwikkeling van deze brainwierde, waarbij de gemeente zich verbindt om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

In overleg met de gemeente, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Stichting Behoud Weiwerd is in opdracht van GSP door Paul van Bussel architecten een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan en de kavelpaspoorten zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd (zie raadsmap en dropbox).

Overwegingen
Met de vaststelling van het bestemmingsplan Weiwerd is er voor dit gebied een actueel bestemmingsplan waarin de, in het afgesloten convenant en het beeldkwaliteitsplan voorziene, ontwikkeling van de 'brainwierde' mogelijk wordt gemaakt.

Aanpak/uitvoering/voortgang
Inspraak en overleg over het ontwerp bestemmingsplan hebben conform wettelijke regels plaatsgevonden.
Het ontwerpplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te brengen bij uw raad. Er zijn in totaal vier zienswijzen ingediend.

1. *Waterschap Hunze en Aa's*

Het waterschap geeft aan dat de punten van afstemming tussen gemeente en waterschap goed zijn verwerkt. Echter kan het waterschap niet instemmen met een verbod op het permanent verlagen van het waterpeil. Het waterschap is hier echter het bevoegd gezag en regelt dit via een peilbesluit. In de procedure voor het peilbesluit worden archeologische waarden meegewogen.

Reactie: De archeologische dubbelbestemmingen van het bestemmingsplan bevatten een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde, nader omschreven werken en

werkzaamheden. Het permanent verlagen van het waterpeil valt hieronder. Deze activiteit is in het bestemmingsplan opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Het waterschap merkt terecht op dat ook in de procedure van het peilbesluit deze waarden meegewogen worden en daarmee beschermd zijn. Het is niet nodig dit dubbel te regelen. Wij kunnen daarom instemmen met het schrappen van de verbodsbepaling. Wij stellen voor de regels hier op aan te passen.

2. <u>Gasunie</u>

Op de verbeelding heeft de belemmeringenstrook 'Leiding-Gas' ten onrechte een breedte van 24 meter aan weerszijden van de leiding. Een zone van 4 meter aan weerszijden van de leiding is voldoende.

Reactie: De belemmeringenstrook is gebaseerd op eerder door de Gasunie aangeleverde gegevens. Deze was kennelijk te breed. Wij stellen voor de verbeelding aan te passen zoals verzocht.

In artikel 6.1. onder b worden veiligheidszones genoemd. Dit moet belemmeringenstrook zijn. Verzocht wordt om in artikel 6.3. punt 1 op te nemen dat schriftelijk advies van de leidingbeheerder dient te worden ingewonnen.
Artikel 6.3. punt 2 en artikel 6.4.3. biedt door middel van de term 'onevenredig' een beoordelingsvrijheid, die niet door artikel 14, derde lid Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) wordt geboden. Verzoek om term 'onevenredig' te schrappen, zowel in regels als toelichting.
Verzoek om artikel 6.4.1. aan te vullen met de volgende werkzaamheden: 'het rooien van diepwortellende beplanting en bomen', dit ter bescherming van een veilig en bedrijfszeker gastransport.

Reactie: Wij kunnen instemmen met de aangedragen (en gemotiveerde) aanpassingen en aanvullingen. Wij stellen voor de planregels hier op aan te passen.

3. <u>Provincie Groningen</u>

De provincie kan instemmen met de voorziene ontwikkeling en heeft daarvoor Weiwerd aangewezen als zoekgebied in de Omgevingsverordening en tevens is de begrenzing van het buitengebied in de Omgevingsverordening aangepast. De provincie heeft nog een aantal opmerkingen op het gebied van externe veiligheid. Het plangebied ligt binnen de 10-6 risico-contour van Akzo Nobel Chemicals BV. De derhalve in de regels opgenomen beperking dat kwetsbare objecten zijn uitgesloten is niet consequent doorgevoerd in de bij het plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Op basis van deze lijst zijn zelfstandige kantoren toegestaan, terwijl deze dienen te worden uitgesloten. Alleen niet-zelfstandige kantoren of wel bedrijfsgebonden kantoren worden toegestaan. Verzocht wordt deze strijdigheid met het BEVI (Belsuit Externe veiligheid Inrichtingen) bij de vaststelling ongedaan te maken.

Reactie:
Het plangebied ligt deels (zie afbeelding 7.5.6. in het bestemmingsplan) binnen de 10-6 risico-contour van Akzo Nobel Chemicals BV. Niet 'daarom' zijn kwetsbare objecten uitgesloten, maar omdat Weiwerd een deelterrein is van 'de grote bedrijventerreinen' zoals genoemd in de EV Nota Gemeente Delfzijl (2012). De veronderstelde strijdigheid is er ons inziens niet. Zelfstandige kantoren zijn pas kwetsbaar vanaf een BVO (bruto vloeroppervlak) groter dan 1500 m2. Gelet op het beoogde profiel van Weiwerd (kennisintensieve bedrijvigheid) behoren ook kleine zelfstandige kantoren tot de mogelijkheden en wensen wij deze niet uit te sluiten. Weiwerd voorziet in kleinschalige bedrijvigheid binnen kleine bouwvlakken (alleen op de plekken waar vroeger bebouwing heeft gestaan) en strenge beeldkwaliteitsplancriteria, waardoor het in de praktijk bijna onmogelijk is om kantoren met een BVO groter dan 1500 m2 te realiseren. De verbodsbepaling voor kwetsbare objecten in het bestemmingsplan houdt dit al tegen. Deze verbodsbepaling moet in samenhang met de bedrijvenlijst worden gezien. De bedrijvenlijst staat nimmer op zichzelf. De door de provincie gewenste wijziging nemen wij derhalve niet over. Voor de duidelijkheid stellen wij voor om ook in de bedrijvenlijst de opmerking toe te voegen dat kantoren uitsluitend zijn toegestaan tot een oppervlakte van 1500 m2 BVO.

4. <u>Groningen Seaports</u>

In artikel 4.5 van de regels is een verbodsbepaling opgenomen voor onder andere het opslaan van landbouwproducten en het gebruik van gronden ten behoeve van een boomgaard. In paragraaf 3.3.4 van de toelichting staat echter dat er onder andere een groentetuin en boomgaard worden ingericht. De verbodsbepaling strookt derhalve niet met de toelichting. Tijdens de overleggen met Stichting Behoud Weiwerd over de ontwikkeling van Weiwerd heeft de Stichting verzocht om een biologische moestuin te mogen houden en gebruiken. Ook is er in overleg met de Stichting een boomgaard aangeplant. Aangezien GSP deze oude afspraken graag wil naleven verzoekt GSP dan ook om de genoemde verbodsbepaling te schrappen.

Reactie:
De primaire aanleiding voor de verbodsbepaling voor een boomgaard is de overlegreactie van de provincie Groningen op het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie had aangegeven dat de regeling in het voorontwerpbestemmingsplan in strijd is met de omgevingsverordening in verband met de bescherming van het open landschap. In artikel 4.36 van de verordening is een regeling opgenomen die bepaalt dat:

1. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de in bijlage 12, kaart 6, van de verordening als grootschalig open landschap, of op de directe omgeving van de op dezelfde kaart aangegeven wierden, wierdedorpen, essen en esgehuchten regels bevat ter bescherming van de landschappelijke openheid.*
2. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de in bijlage 12, kaart 6, van de verordening aangegeven essen bevat regels ter bescherming van de landschappelijke openheid van de essen.*
3. *De in het eerste en in het tweede lid bedoelde regels betreffen in ieder geval een verbod op nieuwe houtteelt en op de aanleg van nieuw bos en boomgaarden.*

Gelet hierop hebben wij in het ontwerpbestemmingsplan een verbodsbepaling opgenomen voor de aanleg van boomgaarden. Dit strookt echter niet met de tekst uit de toelichting van het bestemmingsplan, welke gebaseerd is op het beeldkwaliteitsplan voor Weiwerd. De toelichting is op dit onderdeel niet aangepast ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

Uit nader overleg met GSP en de Stichting Behoud Weiwerd is gebleken dat in de inrichtingsschets van Weiwerd op meerdere plekken boomgaarden en moestuinen zijn ingetekend. De wens is dat het in principe mogelijk moet zijn om op de aangegeven plekken deze ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Enkele boomgaarden geven 'cachet' aan Brainwierde Weiwerd.

Vroeger stonden er bij de huizen op de wierde ook op verschillende percelen meerdere fruitbomen en daarom is het ook als zodanig in de inrichtingsschets voor Weiwerd meegenomen. Er is daarom de nadrukkelijke wens om deze mogelijkheid open te houden. Het zal op ieder aangewezen perceel gaan om enkele fruitbomen. Dit is ons inziens niet te vergelijken met de definitie van houtteelt of aanleg van een nieuw bos. Enkele fruitbomen zijn ons inziens niet aan te merken als een boomgaard zoals bedoeld in de provinciale omgevingsverordening. De gewenste fruitbomen zijn ons inziens daarom niet in strijd met de beoogde bestemmingsplanregels en de provinciale verordening.

Wij onderschrijven overigens de provinciale zienswijze dat bos, houtteelt en boomgaarden ongewenst zijn, maar daar is op Weiwerd geen sprake van. Op de wierde zelf is openheid van minder belang, omdat die openheid er vroeger ook niet was toen de wierde nog een dorp was. De openheid (aan de complete zuidelijke kant) buiten de wierde is ons inziens in het bestemmingsplan veiliggesteld.

Wij stellen voor de verbodsbepaling voor boomgaarden wel te handhaven, maar in de toelichting van het bestemmingsplan te verduidelijken dat de bedoelde 'boomgaarden', zoals voorzien in het beeldkwaliteitsplan Weiwerd, gelet op de kleinschalige inpassing hier niet onder vallen.

Verdere procedure
Indien uw raad besluit het plan vast te stellen, dan zullen het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dit geval alleen door degene die een zienswijze heeft ingediend of kan aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig zienswijzen in te brengen tegen het ontwerpplan.

Financiële dekking
De gemeente is financieel niet betrokken bij het betreffende plan. De exploitatie en uitvoering is volledig in handen van Groningen Seaports. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Voorstel
Uw raad wordt voorgesteld wordt om:

- het bestemmingsplan "Weiwerd', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0010.02BP-VG01.gml met de bijbehorende bestanden vast te stellen, met in achtneming van de volgende wijzigingen;
    - op de verbeelding de belemmeringenstrook 'Leiding-Gas' aanpassen tot 4 meter aan weerszijden van de leiding;
    - in artikel 6.1. onder b de term 'veiligheidszones' vervangen door 'belemmeringenstroken'
    - in artikel 6.3. onder 1 opnemen dat *schriftelijk* advies van de leidingbeheerder dient te worden ingewonnen.
    - in artikel 6.3. onder 2 en in artikel 6.4.3. de term 'onevenredig' schrappen.
    - artikel 6.4.1. aanvullen met de volgende werkzaamheden: 'het rooien van diepwortellende beplanting en bomen'.
    - artikel 10.3.1. onder f; artikel 11.3.1. onder f en artikel 12.3.1. onder f schrappen (verbodsbepaling verlagen waterpeil)
- te besluiten dat geen exploitatieplan nodig is in verband met dit bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Delfzijl,

burgemeester.
(G. Beukema)

secretaris.
(P. Leeuw)

behandeld door J.S. Bos, tel. (0596) 63 99 56