

**Bestemmingsplan Holwierde -
Woningbouwlocatie Hendericoterrein-Zuid**

**Bestemmingsplan Holwierde -
Woningbouwlocatie Hendericoterrein-Zuid**

Code 03-99-02 / 24-02-09

GEMEENTE DELFZIJL 03-99-02 / 24-02-09
BESTEMMINGSPLAN HOLWIERDE -
WONINGBOUWLOCATIE HENDERICOTERREIN-ZUID

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding en doel	1
1. 2. Stappen in de planvorming	1
1. 3. Leeswijzer	3
2. BELEIDSKADER	4
2. 1. Provinciaal beleid	4
2. 2. Gemeentelijk beleid	5
3. OMGEVINGSASPECTEN / RANDVOORWAARDEN	7
3. 1. Ecologie	7
3. 2. Archeologie	8
3. 3. Waterparagraaf	10
3. 4. Milieuaspecten	12
3. 5. Luchtkwaliteit	16
3. 6. Sociale veiligheid	17
3. 7. Kabels en leidingen	17
4. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP / UITGANGSPUNTEN	18
4. 1. Functionele en ruimtelijke uitgangspunten	18
4. 2. Het woningbouwprogramma	18
4. 3. Integratie in de omgeving	19
4. 4. De ontsluitingsstructuur	21
4. 5. De groen- en waterstructuur	21
5. PLANBESCHRIJVING	23
5. 1. Het juridisch systeem	23
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	24
6. UITVOERBAARHEID	26
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	27
6. 3. Handhaving	27
7. INSPRAAK EN OVERLEG	29
7. 1. Planvorming	29
7. 2. Inspraak voorontwerp-2005	29
7. 3. Overleg voorontwerp-2005	30

BIJLAGEN

- Bijlage 1:** **Standaard Duurzaam Bouwen Delfzijl**
- Bijlage 2:** **Het stedenbouwkundig ontwerp**
- Bijlage 3:** **Verslag informatieavond**
- Bijlage 4:** **Verslag inspraakavond en overlegbrieven**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding en doel

Sinds het vertrek van houthandel Henderico uit Holwierde ligt de bedrijfslocatie met de oude bedrijfsgebouwen er verlaten bij. Omdat de bedrijfsbestemming nog steeds op het terrein rust, zou zich hier in principe een nieuw bedrijf kunnen vestigen. Gezien de ligging van de locatie, bestaande uit 3,7 ha, aan de rand van het dorp is dit vanuit zowel stedenbouwkundige als milieuhygiënisch oogpunt ongewenst. Sanering van het terrein en een nieuwe, bij het dorp passende, invulling dient het maatschappelijk belang dan ook in hoge mate.

Het terrein (zie figuur 1) is door zijn ligging aan de rand van het dorp zeer geschikt voor woningbouw, zeker gezien de vraag naar woningen vanuit het dorp. Deze vraag is enige jaren geleden, toen een andere locatie bij het dorp in beeld kwam voor woningbouw, geïnteriseerd. Onlangs is deze inventarisatie geüpdatet en er kan geconstateerd worden dat er nog steeds een grote lokale vraag naar woningen is, vooral in de types vrijstaand en twee-onder-één-kap.

Op basis van het huidige *Bestemmingsplan Holwierde* (vastgesteld in 1985, goedgekeurd in 1986) is in het gebied woningbouw echter uitgesloten. In dit bestemmingsplan rust er op het Hendericoterrein een bedrijfsbestemming.

Inmiddels is er wel, door middel van het toepassen van een artikel 19 lid 2 WRO-procedure, vergunning verleend voor een tweetal 2-kappers en één vrijstaande woning in het gebied.

1. 2. Stappen in de planvorming

Voor het gebied van het Hendericoterrein zijn al eerder enkele stappen in de planvorming gezet. Zo is in de periode 2004/2005 het stedenbouwkundig plan en het voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dat plan voorzag in een gefaseerde aanpak - bestaande uit twee tot drie fasen - voor het hele Hendericoterrein.

Dit plan is als voorontwerp door het college van burgemeester en wethouders de vooroverleg- en inspraakprocedure in gebracht, maar heeft niet de vaststellingsprocedure bij de gemeenteraad doorlopen. In verband met de woningbouwcontingentering is alleen voor de bouw van 27 woningen in het zuidelijke deel van het terrein een bevoegdheidsverklaring door de Provincie afgegeven. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening-2008 is de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 komen te vervallen (01-07-08) en kan geen gebruik meer worden gemaakt van de genoemde verklaring.

Ten behoeve van realisering van de gewenste woningbouw dient thans het voorliggende plan, dat is gebaseerd op de genoemde 27 woningen, waarover tussen gemeente en provincie overeenstemming bestaat.



Figuur 1. Ligging plangebied (ondergrond:topografische dienst)

Voor het aangepaste bestemmingsplan voor het zuidelijke deel van het Hendericoterrein, is reeds eerder een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt, dat thans ook de onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan vormt. Het bestemmingsplan is opgezet als een plan dat een directe bouwtitel biedt.

Bij het aldus opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is tevens rekening gehouden met de inwerkingtreding van de *Wet ruimtelijke ordening* op 1 juli 2008 en de daaruit voortvloeiende wettelijke eisen. Overigens hebben deze minder met de inhoud, als wel met de methodiek te maken.

Gelet op de eisen die voortvloeien uit de inwerkingtreding van de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening*, wordt het bestemmingsplan tevens opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe *Wet ruimtelijk ordening* op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard (die slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is) is per 1 juli 2009 verplicht in het nieuwe *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro).

Het Hendericoterrein wordt voorts ook meegenomen in het *Bestemmingsplan Holwierde*, een nieuw bestemmingsplan voor de hele kern.

1. 3. Leeswijzer

Deze plantoelichting van het *Bestemmingsplan Holwierde – Woningbouwlocatie Hendericoterrein-Zuid* is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van het vigerend provinciaal en gemeentelijk beleid waarbinnen het plan tot stand moet komen.

In *hoofdstuk 3* zijn de randvoorwaarden die vanuit de omgeving gelden beschreven. Dit zijn de onderwerpen ecologie, archeologie, kabels en leidingen, alsmede de milieuaspecten: wegverkeerslawaaï, bedrijvigheid, duurzaam bouwen en externe veiligheid. Ook is er in dit hoofdstuk aandacht voor het aspect luchtkwaliteit en de sociale veiligheid.

De planuitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn in *hoofdstuk 4* beschreven aan de hand van het stedenbouwkundig ontwerp.

In *hoofdstuk 5* is toegelicht hoe het juridisch systeem van het bestemmingsplan in elkaar zit en is een beknopte beschrijving van de verschillende bestemmingen opgenomen.

Hoofdstuk 6 bevat de maatschappelijke en economische verantwoording van het plan. Daarnaast is in dit hoofdstuk een paragraaf over handhaving opgenomen.

In *hoofdstuk 7* tenslotte wordt ingegaan op de inspraak- en overleg, zoals die eerder in de planvorming is gehouden.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Provinciaal beleid

In het *Provinciaal Omgevingsplan*, afgekort POP (vastgesteld 2000, als POP-2 in licht geactualiseerde vorm vastgesteld in 2006), is op hoofdlijnen het omgevingsbeleid van de provincie aangegeven. Het POP-1, waarin het streekplan, het waterhuishoudingplan, het milieubeleidsplan en het mobiliteitsplan zijn geïntegreerd, is vastgesteld in 2000.

Het POP-2 is een licht geactualiseerde versie hiervan met belangrijke wijzigingen op het gebied van intensieve veehouderij en de opslag van radioactief afval in de diepe ondergrond. Ten aanzien van het kernenbeleid zijn er geen wijzigingen ten opzichte van het eerdere POP.

In algemene zin geeft het POP ten aanzien van woningbouwontwikkeling in kleine kernen aan dat hiermee terughoudend omgegaan zal worden. Dit vanwege het provinciaal streven naar concentratie van woningbouw in de centrumdorpen. Woningbouw in kleine dorpen wordt alleen wenselijk geacht als daarmee de beeldkwaliteit van deze dorpen wordt versterkt, bijvoorbeeld door het opvullen van storende open ruimten in de bestaande bebouwing. Daarnaast merkt het POP op dat dorpen die een behoorlijk lokaal voorzieningen niveau hebben ('complete dorpen'), uit oogpunt van leefbaarheid, gebaat kunnen zijn bij beperkte woningbouw.

Op het Hendericoterrein is met het wegvallen van de bedrijfsfunctie een open ruimte, zoals in het voorgaande beschreven, ontstaan. Door dit terrein in te vullen met woningbouw wordt de dorpsstructuur versterkt met een gedeeltelijk aan het water gelegen, kwalitatief hoogwaardige inbreiding van het dorp. De beperkte groei van het dorp die hierdoor mogelijk wordt gemaakt, zal de voorzieningenstructuur, en daarmee de leefbaarheid, ten goede komen. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het onderhavige bestemmingsplan correspondeert met het provinciaal beleid.

Specifiek voor Holwierde is in het POP opgenomen dat De Grote Heekt een 'waterloop met landschapswaarde' is. Bij de ontwikkeling van het Hendericoterrein moet met deze waarde rekening gehouden worden.

Inmiddels is het voorontwerp voor een nieuw *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* uitgekomen (augustus 2009).

Voor Oost-Groningen en de Eemsmonddelta is veel aandacht hoe om te gaan met de bevolkingskrimp in combinatie met de veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Gedeputeerde Staten stellen in het voorontwerp POP daarom voor om met een regionaal woon- en leefbaarheidsplan daarop een antwoord te bieden.

Gelet op de reeds gevoerde procedure van planvorming en het beschikbare contingent wordt het voorliggende plan beschouwd als een uit te voeren plan. Overigens is in de loop van dezelfde planvorming reeds tot een nadrukkelijke fasering besloten.

Het nieuwe Provinciale Omgevingsplan doorloopt tot eind 2008 een procedure van overleg met maatschappelijke organisaties en overheden. De formele procedure wordt voor 2009 voorzien.

2. 2. Gemeentelijk beleid

In de *Beleidsvisie Dorpen* (2003) van de gemeente Delfzijl staat de leefbaarheid centraal. Vanuit dit perspectief is de visie op het dorp Holwierde ontwikkeld. Aangegeven is dat het vertrek van de houthandel benut kan worden om de kwaliteit en herkenbaarheid van het dorp te vergroten. Het beeld van twee bebouwingskernen aan weerszijden van de Bierumermaar kan zodoende worden versterkt. Tevens biedt de ontwikkeling van dit terrein de mogelijkheid om in combinatie met woningbouw de openheid richting het noorden (vanaf de brug gezien) te handhaven en te herstellen (zie figuur 2). Dit kan bereikt worden door de gronden grenzend aan de Grote Heekt openbaar te houden.

In het *Woonplan gemeente Delfzijl* is een beeld geschetst van de woningmarkt en het geeft een visie op het wonen. Daarnaast bevat het plan een woonprogramma voor de periode 2002 – 2006/2008 voor de kern Delfzijl en de dorpen. Verder signaleert de nota dat er een tekort is aan woonruimte voor senioren, zowel in de kern Delfzijl als in de dorpen.



Figuur 2. *Beleidsvisie Dorpen* (2003)

Het beleid is er dan ook op gericht dit tekort terug te dringen door in te zetten op kwalitatief hoogwaardige en gevarieerde nieuwbouw in het betaalbare en dure segment. Aan de dorpen kent het woonplan een uitbreidingsruimte ten behoeve van de eigen groei toe. Het zal hier moeten gaan om grondgebonden woningen in lage dichtheden waarbij aan landschappelijke inpassing een hoge prioriteit wordt toegekend.

Hoewel de werkingsduur van het *Woonplan Delfzijl* dit jaar (2008) afloopt, kan het voorliggende plan als uitvloeisel daarvan worden beschouwd, daarbij rekening houdend met het gevoerde overleg met de provincie.

Zo is naar aanleiding van het concrete initiatief voor de invulling van het Hendericoterrein een aantal malen overlegd met de provincie Groningen. Hierin is de verdeling van het woningbouwcontingent aan de orde geweest. In eerste instantie is aangegeven dat er tot en met 2008 voor Holwierde een contingent van 17 woningen beschikbaar is. Daarnaast zou het terrein ruimte kunnen bieden aan vervangende nieuwbouw als gevolg van een vernieuwingsoperatie elders in het dorp.

Mede doordat er op korte termijn geen helderheid te verwachten is met betrekking tot vervangende nieuwbouw voor (een) locatie(s) elders in het dorp, kon op basis van de 17 beschikbare woningen niet tot een haalbaar plan worden gekomen. Er is daarom nogmaals overleg met de provincie geweest. Hieruit is naar voren gekomen dat er veel waarde moet worden gehecht aan de sanering van de bedrijfslocatie en het maatschappelijk belang dat ermee gediend is deze locatie om te vormen tot een woningbouwlocatie. Als uitvloeisel van dit overleg is een extra contingent van 10 woningen aan Holwierde toegekend. Gedeputeerde Staten hebben bij brief van 12 juni 2006 een beschikking afgegeven waaruit dat blijkt. Het bestemmingsplan is, met inachtnaam van de stedenbouwkundige ontwerpprincipes, thans afgestemd op het overeengekomen contingent. Daarbij biedt het zuidelijk deel van het Hendericoterrein ruimte voor de afgesproken 27 woningen.

Het gemeentelijk *Milieubeleidsplan* heeft tot doel van Delfzijl een duurzame gemeente te maken. Hiertoe zijn ambitieniveaus benoemd:

- Kwaliteitsverbetering voor groen en water, duurzaam groen- en waterbeheer;
- Duurzaam bouwen: sociaal, economisch en ecologisch;
- Geen onacceptabele hinder van bedrijven;
- Acceptabele milieukwaliteit in de dorpen;
- Kwaliteit van de bodem;
- Beperken verkeersdruk in kernen.

Een aantal van deze thema's komt in de volgende hoofdstukken aan de orde.

Voor de ontwikkeling van nieuwe gebieden is de nota *Groen de kleur die 't maakt* van belang. De kwaliteit van het openbaar groen wordt van groot belang geacht voor het woon- en leefklimaat. Behalve de belevingswaarde (recreatief, esthetisch) van het openbaar groen is ook de ecologische betekenis en het belang ervan voor steden en dorpen steeds belangrijker geworden.

3. OMGEVINGSASPECTEN / RANDVOORWAARDEN

3. 1. Ecologie

De wettelijke bescherming van ecologische waarden volgt twee sporen: de *gebiedsbescherming* (Europese Vogel- en Habitatrichtlijn) en daarnaast de *soortenbescherming* (Flora- en faunawet).

Gebiedsbescherming

Het dorp Holwierde valt niet in een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de *Vogelrichtlijn*. Het dorp maakt tevens geen deel uit van de gebieden die aan de Europese Commissie zijn voorgedragen voor een aanwijzing tot speciale beschermingszone in het kader van de *Habitatrichtlijn*. Voor beide richtlijnen, gecombineerd tot Natura 2000-gebieden, geldt echter dat er ook sprake kan zijn van een externe werking.

De dichtstbijzijnde speciale beschermingszone, de Waddenzee, ligt op ruime afstand van het plangebied en kent bovendien een geheel andere habitat dan het plangebied. Op het Hendericoterrein zullen geen soorten voorkomen die hun habitat op het wad hebben. Hier komt nog bij dat het plangebied aan de westkant van het dorp ligt. Er mag dan ook van worden uitgegaan dat het bestemmingsplan en de realisatie van de woningbouw geen significante gevolgen heeft voor de bescherming en ontwikkelingsmogelijkheden van de Waddenzee.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* is het verboden om vaste broed-, rust en groeigebieden van bepaalde dieren en planten te vernielen of te verstoren. In sommige gevallen is onder voorwaarden ontheffing van dit verbod mogelijk. In het kader van een bestemmingsplan zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten worden nagegaan of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

Ecologisch onderzoek

In juli 2005 is daarom ecologisch onderzoek¹⁾ uitgevoerd. Aan de hand van een bureaustudie, een veldbezoek en effectenonderzoek blijkt dat binnen het plangebied enkele beschermde soorten voorkomen. Voor het overgrote deel van deze soorten geldt dat ze ondanks hun status vrij algemeen voorkomen in Nederland.

In het plangebied kunnen ook een aantal strikt beschermde soorten voorkomen, namelijk een drietal vleermuissoorten en de steenmarter. Voor deze soorten geldt dat ze het plangebied alleen gebruiken als jachtterrein. De vleermuizen foerageren 's nachts boven het gebied. Hierdoor zullen de werkzaamheden op deze dieren geen effect hebben. Ook voor de steenmarter geldt dat de verstoring beperkt blijft omdat deze 's nachts jaagt.

¹⁾ Ingenieursbureau Oranjewoud BV, *Natuurtoets Nieuwbouwwijk Holwierde, onderzoek in het kader van ruimtelijke ingrepen*, Heerenveen (juli 2005)

In een aanvullende memo op het onderzoek is aangegeven dat er om deze reden geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is.

Als aanbeveling is dan ook opgenomen dat, door het bouwrijp maken van het terrein buiten het broed- en voortplantingsseizoen van vogels, zoogdieren en amfibieën en voordat de amfibieën in winterrust zijn, negatieve effecten zoveel mogelijk kunnen worden beperkt. De beste periode hiervoor is eind augustus – oktober. Negatieve gevolgen voor broedvogels zijn eenvoudig te vermijden door buiten het broedseizoen te werken. Verder hebben de negatieve effecten van de ingreep alleen betrekking op algemene soorten, waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden.

Wanneer de voorgestelde mitigerende maatregelen (uit de vorige alinea) aangehouden worden, zal het bouwrijp maken van de grond, het slopen van de bebouwing en het verwijderen van het struweel en boomwallen geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van de soorten. In de omgeving is voldoende vergelijkbaar leefgebied aanwezig voor de in het gebied voorkomende soorten. Het verlies aan leefgebied is daarom te verwaarlozen. Na inrichting van het plangebied zullen veel soorten weer gebruik kunnen maken van het gebied.

Stiltegebied

De Eems is in het POP aangewezen als 'stiltegebied' en een gebied waar 'diverse beschermings- en milieuaspecten' gelden voor zowel land als water. Holwierde valt echter buiten de invloedssfeer van het stiltegebied.

3. 2. Archeologie

In 1992 werd het Europese *Verdrag van Malta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veilig stellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit houdt onder meer in dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. De provincie dient, als uitwerking van het Verdrag van Malta, gebieden aan te wijzen die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn.

Dit heeft door middel van de *Wet op de archeologische monumentenzorg* gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat daarvoor een beschermende regeling moet worden opgenomen.

De archeologische waarden zijn allereerst in beeld gebracht op de AMK (*Archeologische monumentenkaart* in de provincie Groningen, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001).

Binnen het plangebied komen blijkens de AMK geen archeologische monumenten of terreinen van (hoge) archeologische waarde voor.

Buiten het plangebied zijn delen van het dorp op de AMK aangewezen als gebieden met een hoge of een zeer hoge archeologische waarde. Delen hiervan genieten bescherming op basis van de *Monumentenwet 1988*. De AMK bevat ter plekke van het plangebied geen aanduiding.

Op de IKAW is voor het zuidelijke deel van het Hendericoterrein zowel een hoge als een lage trefkans aangegeven. Een strook langs de Groote Heekt is aangemerkt als gebied met een lage trefkans. Het oostelijke deel heeft een hoge verwachtingswaarde. Overigens is de IKAW thans opgegaan in de *Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart Regio Noord-Groningen*.

Archeologisch onderzoek

Ondanks de verwachting dat de gronden, als gevolg van het feit dat deze geruime tijd in gebruik zijn geweest als bedrijventerrein en er bebouwing en verharding is aangebracht, zo verstoord zijn dat de verwachtingswaarden ter plekke van het Hendericoterrein aanzienlijk zullen zijn gereduceerd, is er archeologisch onderzoek²⁾ uitgevoerd. (De locatie van dit onderzoek betreft het gehele Hendericoterrein tussen de Hoofdweg en de Hogelandsterweg, zoals eerder in een voorontwerpbestemmingsplan geregeld). Hieronder worden de resultaten van het archeologisch veldonderzoek weergegeven.

Ten behoeve van het onderzoek zijn 14 boringen gezet in het terrein. Uit de resultaten hiervan blijkt dat het hele onderzoeksgebied deel heeft uitmaakt van de oude natuurlijke afwateringsgeul. Eén boring aan de rand van de Grote Heekt bevat bijmengingen die als aanwijzing kunnen worden gezien voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Uit het bureauonderzoek volgt dat zich hier de restanten van een gracht zouden bevinden, mogelijk de locatie van een heerd of borg. Door de aanwezige bebouwing en verharding kon dit niet worden onderzocht. Op basis van de huidige gegevens is het niet uit te sluiten dat zich hier archeologische sporen en resten bevinden. Aanbevolen wordt om na het slopen van de opstallen en het verwijderen van de verharding, een aanvullend inventariserend onderzoek te doen.

Daarnaast bestaat er de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Indien dergelijke sporen of resten worden aangetroffen bestaat er de wettelijke verplichting tot het binnen drie dagen melden aan het bevoegd gezag (*Monumentenwet 1988*, artikel 47).

²⁾ Ingenieursbureau Oranjewoud BV, *Archeologisch rapport, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek aan de Hoofdweg 34 te Holwierde*, Heerenveen (juli 2005).

3. 3. Waterparagraaf

Algemeen

Deze waterparagraaf is opgesteld in verband met de voorgenomen plannen voor woningbouw op de locatie Henderico te Holwierde. De waterhuishoudkundige aspecten zijn in deze waterparagraaf beschreven. In het plangebied wordt gestreefd naar een duurzaam en veilig waterbeheer.

Omdat de nieuwe inrichting van het plangebied gevolgen heeft voor de inrichting van het watersysteem en de waterketen, is het proces van de watertoets gevolgd.

Overleg met waterschap

Overeenkomstig de doelstelling en het proces van de 'Watertoets', is overleg gevoerd met het waterschap Noorderzijlvest, die voor het plangebied verantwoordelijk is voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit. Tijdens verschillende overlegmomenten zijn de algemene normen en eisen van het waterschap besproken en zijn de (gebieds)specifieke uitgangspunten ten aanzien van de inrichting van het watersysteem vastgesteld. Over het nieuw aan te leggen watersysteem is met het waterschap overeenstemming bereikt.

Beleid

Sinds het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, Anders omgaan met Water (2001), is er meer aandacht voor de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding. Om deze effecten tijdig te signaleren is de Watertoets³⁾ inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden.

Dit moet leiden tot een waterparagraaf⁴⁾ in ruimtelijke plannen waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In dit kader is tevens het beleid van Waterschap Noorderzijlvest van belang. In de beleidsnota Stedelijk water van het waterschap zijn de belangrijkste richtlijnen en toetsingscriteria voor ruimtelijke plannen weergegeven, gebaseerd op onder andere de vierde Nota waterhuishouding (NW4), het Waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB21) en het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP).

Eén van de belangrijkste uitgangspunten voor te ontwikkelen dorpsuitbreidingen is het afkoppelen van verharde oppervlakken. Het schone water dat op het verhard oppervlak (wegen en daken) valt, wordt direct, al dan niet via regenwaterriolen, afgevoerd naar het gebiedseigen oppervlaktewater. Het doel hiervan is de veerkracht van het watersysteem te vergroten en het bevorderen van de doelmatige werking van het afvalwatersysteem.

³⁾ De watertoets is een procesinstrument dat tot doel heeft de belanghebbenden op het gebied van water, al in het beginstadium bij ruimtelijke planvorming te betrekken.

⁴⁾ Sinds 1 november 2003 verplicht in ruimtelijke plannen (opgenomen in het, per 13 augustus 2003, gewijzigde Besluit op de ruimtelijke ordening).

Watersysteem

Het plangebied behoort tot het boezemgebied van De Drie Delfzijlen. Het overtollig hemelwater uit het gebied wordt via de Groote Heekt/Bierumermaar afgevoerd. In de Groote Heekt, de hoofdwatgang door het dorp, wordt een zomerpeil gehandhaafd van NAP -1,20 m en een winterpeil van NAP -1,33 m. In de huidige situatie is in het plangebied reeds oppervlaktewater aanwezig dat rechtstreeks in verbinding staat met de Groote Heekt.

Ontwatering, drooglegging en veiligheid

In de Waterkansenkaart van Waterschap Noorderzijlvest is het Hendericoterrein als 'geschikt mits' aangegeven. Dit heeft te maken met de relatief hoge grondwaterstanden. Deze variëren van minder dan 40 cm beneden maaiveld (de gemiddeld hoogste grondwaterstand) tot 80-120 cm beneden maaiveld (de gemiddeld laagste grondwaterstand). Om de woningbouw in het plangebied mogelijk te maken wordt het terrein ter plaatse van de bebouwing opgehoogd tot NAP + 0,30 m. Hiermee wordt tevens ruimschoots voldaan aan de norm voor de drooglegging (verschil tussen waterpeil en aanlegniveau van de woningen) van 1,30 m. In noodsituaties kan de waterstand in de Groote Heekt oplopen tot NAP - 0,83 m. Ook in deze situatie is in het plangebied sprake van een ruimschoots voldoende veiligheidsniveau.

Bergingscompensatie

Uitgangspunt van het waterschap is dat 10% van de toename van verharding dient te worden gecompenseerd in de vorm van de realisatie van extra open water.

Reeds ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan, dat nog betrekking had op het hele Hendericoterrein, is de situatie aangaande de mogelijkheden voor waterberging in beeld gebracht. Onderstaand kader geeft daarvan de resultaten weer.

In de huidige situatie is circa 14.275 m² verhard oppervlak aanwezig in de vorm van daken en verhardingen. In de nieuwe situatie is circa 14.200 m² verharding aanwezig. Er is dus geen sprake van een vermeerdering van het verharde oppervlak. Dienovereenkomstig is aanleg van extra oppervlaktewater niet noodzakelijk.

Hoewel niet noodzakelijk is in het plan wel een uitbreiding van het oppervlaktewater voorzien van 765 tot 845 m². Het nieuw te realiseren oppervlaktewater staat rechtstreeks in verbinding met de Groote Heekt en heeft zodoende dezelfde peilen. De uitbreiding van het oppervlaktewater bestaat uit:

- het vergroten van het bestaande balkengat met 75 m²;
- de aanleg van twee 'opvaarten' van 4 x 20-30 m naar de vrijstaande woningen aan de Groote Heekt;
- de aanleg van een vijvertje van 100 m² bij de Uiteinderweg ter plaatse van een bestaande sloot;
- de realisatie van een nieuwe sloot van 175 x 2 m achter de percelen aan de Pastorielaan
- een mogelijke realisatie van een nieuwe sloot van 40 x 2 m achter het perceel aan de Uiteinderweg.

Nu het bestemmingsplan beperkt is tot het zuidelijk deel, gaat het thans bij de watercompensatie om uitbreiding van het balkengat, de aanleg van enkele opvaarten vanaf de Groote Heekt en het water achter de percelen van de Uiteinderweg. Hoewel, gelet de hiervoor genoemde berekening, er strikt genomen geen extra waterberging noodzakelijk is, is - vanwege een goede waterhuishouding en een aantrekkelijke stedenbouwkundige opzet - extra oppervlaktewater in het bestemmingsplan opgenomen.

Riolering

Holwierde is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Via dit stelsel en het rioolgemaal nabij het sportterrein Katmis wordt het afvalwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Een hoofdleiding van het rioolstelsel loopt dwars door het Hendericoterrein. Omdat deze leiding in stand moet blijven, is hier in het ontwerp voor de invulling van het gebied rekening mee gehouden (zie paragraaf 3.6).

In het nieuw te ontwikkelen gebied wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden rioolstelsel. Hierbij wordt alleen het huishoudelijk afvalwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het 'schone' hemelwater dat op het verhard oppervlak valt, komt niet in het riool terecht maar wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater in het gebied. Voldoende waterberging is hierbij van belang; als hiervoor gezegd wordt hierin ruimschoots voorzien.

Waterkwaliteit

Ter bevordering van de waterkwaliteit wordt in de nieuwbouw gebruik gemaakt van niet uitlogende, milieuvriendelijke materialen.

3. 4. Milieuaspecten

Wegverkeerslawaaï

In een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de *Wet geluidhinder (Wgh) (2007)*. Op grond van de Wgh hebben alle wegen een geluidszone waarbinnen in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht⁵. Woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur, hebben geen wettelijke geluidszone. Uitgangspunt bij nieuwe situaties is dat de gevelbelasting van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing niet hoger dan 48 dB mag zijn. Voor bestaande situaties geldt een grens van 53 dB. Van belang is met name de geluidbelasting langs de zoneplichtige wegen.

Het plangebied valt in het onderzoeksgebied van de noordelijk gelegen Hogelandsterweg (N997). De nieuwe woonhuizen liggen echter buiten de geluidscontouren van deze weg. Derhalve vormt deze weg in dit bestemmingsplan geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw. Het plangebied zelf wordt na realisering aangewezen als een 30 km/uur-gebied. Hierdoor kennen de wegen geen zone op grond van de Wgh.

⁵⁾ De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitestedelijk gebied én van het aantal rijstroken.

Er hoeft met de bestemmingsregelingen dan ook geen rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaaï. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Bedrijven en milieuzonering

Rond de invullocatie is een aantal bedrijven en voorzieningen aanwezig die vanuit milieuhygiënisch oogpunt van invloed zijn op het plangebied. De VNG-milieuzonering⁶⁾ is hierbij richtinggevend.

Deze brochure bevat richtlijnafstanden in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek de verschillende bedrijfstypen heeft gerangschikt. De lijst is verdeeld in bedrijfsklassen en onderverdeeld in bedrijfstypen.

Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven en inrichtingen eventueel milieuhinder (bij een gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie-indeling op van 1 tot en met 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot woongebieden.

In het algemeen geldt dat categorie 1- en 2-bedrijven, waarvoor een richtlijnafstand van 10-30 meter geldt, naast de woonfunctie kan voorkomen. Voor sommige categorie 2-bedrijven geldt overigens dat daarvoor maatwerk nodig is, wil vestiging in een woongebied vanuit oogpunt van milieu mogelijk zijn.

Voor het Hendericoterrein zijn de volgende richtlijnafstanden van functies in de omgeving belang:

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| • Basisschool Hiliglo | 30 meter |
| • Dorpshuis De Groote Heekt | 30 meter ⁷⁾ |
| • Manege De Eemsrakkers | 50 meter |
| • Parkeren bij sportvelden | 30 meter ⁸⁾ |
| • Supermarkt | 10 meter |
| • Vishandel Nolden | 30 meter |

In het stedenbouwkundig ontwerp zoals in hoofdstuk 4 gemotiveerd, is voor zover aan de orde, in beginsel met deze afstanden rekening gehouden uitgaande van de bestemmingsgrenzen.

Overigens gaat het in de publicatie van de VNG om richtlijnafstanden. Indien de (kleinschalige) aard van een bedrijf en/of maatregelen dat mogelijk maken, mag daarvan gemotiveerd worden afgeweken.

⁶⁾ Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), *Bedrijven en milieuzonering* (2007).

⁷⁾ Ingeval er bij een dorpshuisfunctie sprake is van een horecafunctie wordt een richtlijnafstand van 50 m aangehouden.

⁸⁾ Voor een sportveldencomplex (met verlichting) op zich geldt een richtlijnafstand van 50 m.

Duurzaamheid en klimaat

Recent heeft de gemeente Delfzijl de nota's Duurzaam Bouwen Gemeente Delfzijl (2005) en het Klimaatbeleid Gemeente Delfzijl (2004) vastgesteld. Met het duurzaam bouwen beleid is aansluiting gezocht bij het beleid dat hieromtrent op nationaal niveau is ontwikkeld, zoals onder andere het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen en het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. Hierin zijn de duurzaamheidsmaatregelen onderverdeeld in de rubrieken: materiaalgebruik, energie, binnenmilieu, water, afval, omgevingsmilieu, et cetera.

Voor woningbouw kan het *Klimaatbeleid Gemeente Delfzijl* als een uitwerking van het aspect energie worden beschouwd. Hierin zijn onder andere de volgende gemeentelijke klimaattaakstellingen opgenomen:

- een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 5-10% bereiken;
- nieuwe woningen uitrusten met een lage temperatuurverwarmingssysteem;
- verbeteren toepassingsmogelijkheden voor duurzame energiebronnen;
- minimaal 70% van uitbreidingsplannen heeft een zongerichte verkaveling.

In de nota *Duurzaam Bouwen Gemeente Delfzijl* is de ambitie ten aanzien van duurzaam bouwen verwoord. Deze luidt: de grote woningbouwopgave voor de komende jaren zoveel mogelijk duurzaam bouwen en duurzaam renoveren. Hiertoe is een eigen keurmerk voor duurzaam gebouwde en gerenoveerde woningen geïntroduceerd. Het certificaat zal bij de oplevering/gereedmelding van de bouw en/of renovatie van de woning door de gemeente worden verstrekt.

Voor nieuwbouw zijn 5 DuBo-kwaliteiten genoemd:

- enigszins duurzame woningen;
- duurzame woningen;
- heel duurzame woningen;
- innovatief duurzame woningen;
- experimenteel duurzame woningen.

Een minimale kwaliteit wordt bereikt met de nieuwe Standaard Duurzaam bouwen Delfzijl. Een overzicht van de maatregelen die hierin zijn vermeld is in bijlage 1 opgenomen. Naast een ruime verkaveling in stedenbouwkundige zin, zal hiervoor in het bouwproces aandacht worden gevraagd.

Bodem

In het najaar van 2000 is een verkennend/aanvullend bodemonderzoek op het Hendericoterrein verricht. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er lichte tot sterke verontreiniging met oliecomponenten aanwezig is. In het grondwater is arseen aangetroffen. Gezien de hoeveelheden en concentraties van de verontreinigende stoffen is er formeel geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Wel wordt geadviseerd om voorafgaand aan nieuwbouwwerkzaamheden de op de locatie aangetoonde verontreinigingen te verwijderen.

Het af te voeren slib uit de insteekhaven dient voor de afvoer ter beoordeling te worden aangemeld bij het Service Centrum Grondreiniging (SCG). Indien het slib wordt beoordeeld als 'niet reinigbaar', kan het worden afgevoerd naar een verwerkingslocatie.

In het najaar van 2005 is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de eerder geconstateerde verontreinigingen. Het onderzoek heeft uitgewezen dat er sprake is van een niet urgent geval van ernstige bodemverontreiniging. Het is echter niet met zekerheid te zeggen of de aangetroffen concentratie arseen een natuurlijke oorsprong heeft. Is dit wel het geval, dan hoeft de verontreiniging niet verder als een ernstige bodemverontreiniging gehandeld te worden. Van potentiële risico's voor de mens en/of de natuur is in geen geval sprake. Het bevoegd gezag zal gevraagd worden een uitspraak te doen omtrent de verhoogde waarden van arseen in het grondwater.

Als de waarden worden toegeschreven aan een natuurlijke oorsprong zijn sanerende maatregelen niet aan de orde.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van gevaarlijke stoffen.

In oktober 2004 is de nieuwe AMvB van kracht geworden, het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen*, waarin het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen is vastgelegd. Een belangrijke consequentie van deze AMvB voor het bestemmingsplan is dat er rekening moet worden gehouden met het feit dat er geen kwetsbare functies binnen een 10^{-6} risicocontour van een gevaarzettende functie worden gepland. Bovendien moet gekeken worden naar de beperkt kwetsbare functies binnen zo'n contour.

De gevaarzettende functies zijn door de provincie op de risicokaart gezet. Deze kaart bevat voor het dorp Holwierde een tweetal aanduidingen: een LPG-station aan Hoofdweg 65 en de Hogelandsterweg waarlangs vervoer van propaan plaatsvindt.

Het LPG-station heeft een doorzet van minder dan 1000 m^3 . Bij een dergelijke doorzet geldt een 10^{-6} risicocontour (plaatsgebonden risico) van 45 meter rond het vulpunt van het LPG-station. Het Hendericoterrein ligt niet binnen deze contour waarmee er als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied dus geen sprake zal zijn van het realiseren van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten binnen de contour. De situatie voldoet dan ook aan de normen en er is geen sprake van een saneringssituatie.

Voor een acceptabel groepsrisico dient een minimale afstand tussen het LPG-station en woningbouw van minimaal 150 meter aanwezig te zijn. Ook hieraan wordt in het onderhavige geval voldaan.

Ten aanzien van de propaanroute is de *Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen*⁹⁾ relevant. Uit deze atlas blijkt dat de Hogelandsterweg (N997) niet in de tabel met wegvakken, met een plaatsgebonden risicocontour groter dan 10^{-6} per jaar, voorkomt. De intensiteit waarmee het brandbare gas over dit wegvak wordt vervoerd is dusdanig laag dat er geen sprake is van een onacceptabel risico in de nabijheid van de weg.

3. 5. Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer* en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*.

De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Bij verkeersemissies zijn vooral de componenten NO₂ (stikstofdioxide) en PM10 (fijn stof) van belang. Hoge verkeersintensiteiten kunnen lokaal tot overschrijdingen van de grenswaarde voor deze componenten leiden. Voor overige luchtverontreinigende componenten waarvoor grenswaarden zijn opgenomen, worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

Toetsing aan Blk 2005

In dit kader is de luchtkwaliteit ten gevolge van de Hogelandsterweg (N997) ten behoeve van de realisatie van de woningbouw getoetst. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan was aanvankelijk opgenomen in een plan voor het hele Hendericoterrein. In dat kader is reeds luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd op basis van (toen nog) het *Besluit Luchtkwaliteit*.

Het is daarom niet te verwachten dat het verkeer op de Hogelandsterweg de lokale luchtkwaliteit op de grens van de weg negatief beïnvloed. Indicatieve berekeningen met het in opdracht van het ministerie van VROM ontwikkelde CARII-model bevestigen dit.

Overigens is sinds de *Wet Luchtkwaliteit* de regeling "niet in betekende mate" van belang. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, dat - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;

⁹⁾ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat Generaal Goederenvervoer, Directie Transportveiligheid, *Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen*, Adviesgroep AVIV BV, Enschede (maart 2003)

- een project “niet in betekende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging¹⁰. Een project draagt “niet in betekende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. Een project draagt “niet in betekende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. Woningbouwlocaties van niet meer dan 500 woningen vallen daaronder (ingeval van één ontsluitingsweg).

Het zal duidelijk zijn dat vanwege de kleinschalige omvang van de woningbouw in dit bestemmingsplan de 1% grens volgens de regeling “niet in betekende mate” lang niet wordt overschreden.

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen voor de woningbouw in dit bestemmingsplan.

3. 6. Sociale veiligheid

Bij de ontwikkeling van het Hendericoterrein vormt de sociale veiligheid een belangrijke randvoorwaarde. In zijn algemeenheid gaat het om de volgende aspecten:

- geen hoog opgaand struikgewas langs fiets- en voetpaden;
- goede verlichting, vooral ter plaatse van achterpaden;
- bij de situering van speelplekken verdient een locatie langs een drukke route de voorkeur boven een stille plek;
- samenhang in het ontwerp van de woonomgeving, bijvoorbeeld op basis van een beeldkwaliteitsplan.

In het stedenbouwkundig ontwerp, zoals gemotiveerd in hoofdstuk vier, is met deze zaken rekening gehouden.

3. 7. Kabels en leidingen

In het plangebied ligt een hoofdrioolleiding. Ten behoeve van het beheer en onderhoud aan deze leiding dient er een bebouwingsvrije strook aanwezig te zijn. In het stedenbouwkundig ontwerp voor het Hendericoterrein is hiermee rekening gehouden. Ter plekke van de leiding is een zone voor openbaar groen en water geprojecteerd. Opgemerkt kan worden dat de hoofdrioolleiding nu buiten het plangebied van de eerste fase valt.

De gebruikelijke water-, gas- en rioolleidingen ten behoeve van de woonfunctie kunnen zonder meer aangelegd worden in het plangebied.

¹⁰) Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), Ministerie VROM, 9-11-2007.

4. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP / UITGANGSPUNTEN

4. 1. Functionele en ruimtelijke uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van het Hendericoterrein (tussen de Hoofdweg en de Hogelandsterweg) waar het plangebied is gelegen, is bij de start van de planvorming een gebiedsinventarisatie uitgevoerd waarbij de mogelijkheden voor herontwikkeling zijn verkend.

Daarbij is het volgende overwogen. Doordat de voormalige bedrijfslocatie Henderico ligt ingeklemd tussen de dorpsbebouwing en sportterrein Katmis, vormt het een integraal deel van Holwierde. Hierdoor is het uitermate geschikt voor de ontwikkeling van woningbouw en functies die een sterke relatie met het dorp hebben.

Bij de invulling van het Hendericoterrein en de realisering van de woningbouw in dit bestemmingsplan in het bijzonder, is het van belang dat er in ruimtelijk en functioneel opzicht aansluiting is bij het dorp. Dit vraagt om een goede inpassing, waarbij het van belang is dat de gebiedskenmerken van de directe omgeving van het plangebied worden geïntegreerd in het plan.

Het gaat hierbij om de omliggende functies en bebouwingskenmerken (paragraaf 4.2), de infrastructuur (paragraaf 4.3), de groen- en waterstructuur (paragraaf 4.4) en om de kwaliteits- en kwantiteitseisen ten aanzien van de woningbouw. Rekening houdend met deze aspecten is een stedenbouwkundig ontwerp vervaardigd.

Hoewel het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op een gefaseerd plan dat de basis zou vormen voor de herontwikkeling van het hele terrein, dient het ontwerp nog wel als uitgangspunt voor de woningbouw in het voorliggende (aangepaste) bestemmingsplan. Uitgangspunt bij dit bestemmingsplan zijn de 27 woningen waaraan op basis van de woningcontingentering overeenstemming bestaat. Het stedenbouwkundig ontwerp is weergegeven in bijlage 2. In de volgende paragrafen is het ontwerp nader toegelicht.

4. 2. Het woningbouwprogramma

Woningbouwprogrammering

In het plangebied is, ingegeven door de provinciale woningcontingentering, ruimte voor in totaal 27 woningen. Hiervan zijn 17 woningen afkomstig uit de reguliere woningbouwcontingentering dat nog beschikbaar is tot en met het jaar 2008. De overige 10 woningen zijn na overleg met de provincie aan Holwierde toegekend (zie ook paragraaf 2.2.). Voor de periode vanaf 2009 worden nog nadere afspraken gemaakt.

Woningbouw op de locatie te Holwierde vloeit – als gezegd - mede voort uit de extra bouwopgave voor het Hogeland. Daarvoor had de provincie eerder (2003) een contingent van 150 woningen aan de regio Noord-Groningen toegekend, waarvan op verzoek van de gemeente Delfzijl een 17-tal woningen gereserveerd was voor de locatie Holwierde.

In de *Tussenevaluatie Extra Woningbouwopgave voor het Hogeland* ten behoeve van deze contingentsopgave was het project voor het Hendericoterrein expliciet opgenomen.

Vervolgens heeft de gemeente Delfzijl bij de provincie het verzoek gedaan voor een extra contingent. Bij brief van 12 juni 2006 hebben Gedeputeerde Staten een extra contingent van 10 woningen toegekend voor de uitvoering van het plan op het Hendericoterrein.

Nadere planologische afweging van de mogelijke vervolgfases op dit bestemmingsplan vindt plaats in het bestemmingsplan Holwierde, dat in ontwikkeling is.

Typen woningen

Een belangrijke richtlijn voor het ontwerp is geweest dat de nieuwbouw moet voorzien in de behoefte vanuit de markt waarbij een optimale verkaveling is nagestreefd. De bouw van verschillende typen woningen, vrijstaand en twee-onder-één-kap, ten behoeve van een gedifferentieerd aanbod in woningen, is het uitgangspunt. In het ontwerp voor het gebied is dan ook gezocht naar een optimale verkaveling waarbij voor deze twee typen woningen een geschikte locatie is gevonden.

Een verdergaande flexibiliteit is gelet op de beperkte contingentsruimte niet gewenst noch mogelijk.

De ruimtelijke spreiding van de woningtypen

Hoewel er een uitwisseling tussen de verschillende typen woningen mogelijk is, is in het ontwerp van de volgende indeling uitgegaan:

De *twee-onder-één-kap woningen* grenzen aan de woningen langs de Pastorielaan en de achterkanten van de bedrijven aan de Uiteinderweg. Dit is het intensiever bebouwd deel van het dorp, dat in feite in het nieuw te ontwikkelen gebied wordt voortgezet. De achterkanten van de nieuwe woningen sluiten aan op de achterkantsituatie van de Pastorielaan. Met de voorzijde zijn de woningen op de aan te leggen ontsluitingsweg georiënteerd.

Naar de buitenrand van het plangebied is de bebouwing minder intensief. Langs het water zijn dan ook de *vrijstaande woningen* geprojecteerd. Hiermee ontstaat een transparante dorpsgrens die de overgang van het dorp naar het opener gebied benadrukt. De woningen worden langs de Grote Heekt door een groenzone begrensd. Door de ligging aan het water en aan de voormalige houthaven ontstaat hier een aantrekkelijke woonsituatie

4. 3. Integratie in de omgeving

Omgevingskenmerken

Op dit moment vormt het Hendericoterrein een grotendeels van de omgeving afgesloten terrein. De hoge bedrijfsgebouwen ontnemen het zicht op het achterliggend terrein.

Aan de oost- en zuidzijde sluit het gebied aan op de dorpsbebouwing en aan de westzijde vormt de infrastructurele lijn gevormd door de Grootte Heekt de begrenzing. Westelijk van de Grootte Heekt liggen Sportpark Katmis en Manege De Eemsrakkers.

Het water en de openheid aan de west- en noordzijde van het gebied zijn aantrekkelijk om bij de ontwikkeling van het wonen te gebruiken.

Door bij de structuur van de aanwezige (landschaps)elementen aan te sluiten, ontstaat er een ruimtelijk-functionele relatie tussen het bestaande en het te ontwikkelen woongebied. Hiermee wordt een goede integratie bevorderd.



Figuur 3. Beleidsvisie Dorpen (2003)

Bebouwing in de omgeving

De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit woningen in één- of twee bouwlagen met kap (zie figuur 4). Rond de Nansumerweg-Uiteinderweg zijn enkele voorzieningen aanwezig die direct grenzen aan het plangebied. Deze bebouwing is qua omvang wat forser. De manege heeft een duidelijke afwijkende bouwhoogte.

Het te ontwikkelen woongebied zal zoveel mogelijk worden afgestemd op het hoogtebeeld van de omgeving. Dit betekent dat in de nieuwbouw dezelfde hoogtekenmerken voorkomen als in het bestaande woongebied. Dit betreft één en twee bouwlagen met kap. Het woongebied zal bestaan uit halfvrijstaande en vrijstaande woningen.

Functionele inpassing

Het plangebied wordt ingericht als woongebied. In het ontwerp wordt ook voortgeborduurd op de bestaande water- en groenstructuur. Zoals aangegeven in de *Beleidsvisie dorpen-2003*, is het hierbij van belang dat de openheid richting het noorden, gezien vanaf de kruising van de Hoofdweg met de Grootte Heekt, in tact blijft. Ook het huidige 'balkengat' dat een functie voor het houtbedrijf had, is een onderdeel dat ingepast is in het ontwerp voor het terrein.

Landschappelijke inpassing

Doordat het Hendericoterrein deels aan de bestaande bebouwing en deels aan het landelijk gebied grenst, is een goede landschappelijke inpassing belangrijk. In het stedenbouwkundig ontwerp is hiermee rekening gehouden. De Grootte Heekt blijft een zichtlijn vanaf de Hoofdweg. Doordat de oostelijke oever van dit water openbaar gebied blijft, is de openheid waarborgd.

4. 4. De ontsluitingsstructuur

De opgave van het stedenbouwkundig ontwerp brengt een vervlechting tussen het bestaand dorp en de nieuwe invulling tot stand. Dat geldt ook voor de ontsluiting. Door de langgerekte vorm van het gebied zorgt een aansluiting op de bestaande wegenstructuur aan weerszijden van het plangebied voor een optimale ontsluiting. De ontsluitingsstructuur loopt parallel aan de licht gebogen vorm van de Grootte Heekt. De inrichting van de weg zal zo worden opgezet dat deze voldoet aan de uitgangspunten van duurzaam veilig. Er is sprake van een goede ontsluiting, maar tegelijkertijd vormt het een aantrekkelijke verblijfsruimte. De uitbreiding zal worden ingericht als 30 km-gebied.

Parkeren

Over het algemeen wordt voor te ontwikkelen woongebieden een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning aangehouden.

De parkeernorm kan echter gespecificeerd worden op basis van de samenstelling van de te realiseren woningvoorraad. Voor vrijstaande en dubbele woningen wordt er van uitgegaan dat 1 parkeerplaats op eigen erf wordt gerealiseerd.

In de openbare ruimte is derhalve rekening gehouden met een parkeernorm van 0,6 per woning.

4. 5. De groen- en waterstructuur

Om tot een verantwoorde landschappelijke inpassing te komen en om gebruik te maken van de geografische kenmerken zijn het thema water en groen in het plan sterk tot uitdrukking gebracht.

Er is gebruik gemaakt van de aanwezigheid van de Grootte Heekt. Vanuit dit water zijn waterverbindingen in het plan geïntegreerd en is gebruik gemaakt van de aanwezigheid van het 'balkengat' / de houthaven. Door de 'opvaarten' liggen de woningen aan de westzijde van het plangebied bijna allemaal aan het water.

Langs de randen van de Grootte Heekt zal een gevarieerd beeld van openbaar groen met beplanting ontstaan. Langs de nieuwe woonstraten zijn voetpaden en/of openbare groenvoorzieningen geprojecteerd, die het karakter van deze wegen bepalen.

Dwars door het woongebied ligt een brede openbare groen- en waterzone. Naast het feit dat deze strook van belang is voor de ruimtelijke kwaliteit van de invulling en het een esthetische waarde heeft, herbergt de strook de hoofdrioolleiding richting het gemaaltje naast het sportpark.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Het juridisch systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de planregels (voorheen voorschriften) en in beeld op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan (voorheen plankaart).

- *Nieuwe Wet ruimtelijke ordening* -

Daarnaast zijn, vooruitlopende op de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd.

Het betreffen onder meer:

- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze is opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.

De planregels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de planregels, bouwregels en gebruiksregels opgenomen.

In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van alle bestemmingen zoals die in het voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen.

- *SVBP 2008* -

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger 'online' informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan.

Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard, welke een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is, is per 1 juli 2009 verplicht in het nieuwe *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de plankaart;
- standaard benamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding en in de planregels.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving wordt het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er blijft naast het digitale plan een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan bestaan. De vaststelling van een digitale versie is met ingang van 1 juli 2009 verplicht.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Algemeen

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 27 grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-onder-één-kap) mogelijk. Binnen de bestemming Wonen kunnen deze woningen gerealiseerd worden (zie volgende subparagraaf voor de beschrijving van de bestemming *Wonen*). Wat betreft de feitelijke invulling is er speelruimte in de verkavelingopzet en het woningtype.

- Groen (artikel 3) -

In het voorgaande is aangegeven dat het groen, samen met het water, een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige opzet van het gebied vormt. Om deze reden is het groen met een duidelijke functie voor de opzet van de wijk van een specifieke bestemming voorzien. De bestemming brengt tot uitdrukking dat de strook langs de Groote Heekt een openbaar karakter zal krijgen. Langs de Groote Heekt is een groenstrook geprojecteerd waarin een wandelpad kan worden aangelegd. Binnen de bestemming kan echter ook in bescheiden mate water worden aangelegd.

Hiermee wordt het bijvoorbeeld mogelijk in het openbare gebied aan de zuidkant van het plangebied (tussen de Hoofdweg en de woonbebouwing) een waterpartij te realiseren.

- *Verkeer- en verblijf (artikel 4)* -

Door middel van de bestemming *Verkeer- en verblijf* is het mogelijk de ontsluiting door de nieuwe woonbuurt vanaf de Nansumerweg aan te leggen. De wegenstructuur is hiermee vastgelegd op de locatie zoals aangegeven op de plankaart.

- *Water (artikel 5)* -

De bestemming *Water* heeft grotendeels betrekking op het reeds bestaande water. Dit water is essentieel voor zowel de stedenbouwkundige opzet van de wijk als de waterhuishouding. Daarnaast biedt het plan volop mogelijkheden nieuw water aan te leggen in het kader van de compensatie van de toename van het verhard oppervlak. In het zuidelijke deel van het plangebied (tussen de Hoofdweg en de woonbebouwing) is ruimte voor een waterpartij. Los van de noodzaak van dit water voor een goede waterhuishouding levert dit water een belangrijke bijdrage aan de kwalitatieve woonomgeving en een aantrekkelijk woonmilieu.

- *Wonen (artikel 6)* -

De te bouwen woningen op grond van dit bestemmingsplan worden geregeld in de bestemming *Wonen*. De in hoofdstuk 4 en de in bijlage 2 opgenomen stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied zijn in deze bestemming geconcretiseerd. Overeenkomstig de afspraken met betrekking tot de woningcontingentering, mogen er in het gehele bestemmingsplangebied maximaal 27 woningen worden gebouwd.

Op de plankaart zijn bestemmingsvakken aangegeven met daarin bouwvlakken waarin de hoofdgebouwen van de woningen moeten staan. De woning kan desgewenst vrijstaand of twee aaneen worden gebouwd. Door deze opzet is het mogelijk om in te kunnen spelen op de actuele vraag naar verschillende woningtypen. Daarnaast mogen bijgebouwen ook buiten het bouwvlak gebouwd worden.

Voor wat betreft de erfbouwing bij woningen geldt de voor de gemeente Delfzijl gebruikelijke regeling. Dit houdt in dat van een basisgrootte van 70 m² wordt uitgegaan voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen. Door middel van een ontheffing kan deze oppervlakte worden vergroot met 45 m² voor een aan-huis-verbonden beroep of de huisvesting van een minder valide op de begane grond. De regels geven nadere criteria die ervoor zorgen dat het bij beroepen/bedrijven-aan-huis moet gaan om kleinschalige, bij het wonen passende functies.

Er wordt verder uitgegaan van woningen in maximaal twee bouwlagen met kap. Hiermee is aangesloten bij de kenmerken van de omliggende bebouwing en kan voor wat betreft de woningen aan de huidige bouweisen worden voldaan.

6. UITVOERBAARHEID

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aan het voorliggende bestemmingsplan is een intensieve planvorming vooraf gegaan. Deze heeft betrekking op het lange (voorbereidings)traject bij de ontwikkeling van het (aanvankelijk) gefaseerde plan voor de ontwikkeling van het Hendericoterrein tot een woningbouwlocatie.

Ten aanzien van het genoemde plan, is er in diverse gemeentelijke beleidsstukken gewag gemaakt van de voorgenomen ontwikkeling. Zo is in het *Woonplan Delfzijl* en in de *Beleidsvisie Dorpen* is aandacht besteed aan de gewenste woningbouw op de voormalige bedrijfslocatie. Ook op dit beleid was de mogelijkheid geboden te reageren.

Verder zijn over het eerdere voorontwerpbestemmingsplan, toen nog betrekking hebbend op het hele Hendericoterrein, op 16 juni 2004 en op 20 oktober 2005 informatie-/inspraakavonden gehouden. Tijdens deze bijeenkomst is het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd en hebben belangstellenden de gelegenheid gehad hierop te reageren. Er is gebleken dat er vanuit het dorp niet veel weerstand tegen de invulling van het Hendericoterrein met woningbouw is. Zie ook bijlage 3. Hoewel de opzet en aanpak van het plan voor de ontwikkeling van het Hendericoterrein is teruggebracht, blijven de positieve reacties van betekenis voor het voorliggende bestemmingsplan.

Voor het voorliggende bestemmingsplan vormt de aangepaste situatie, afgestemd op de bouw van een 27-tal woningen, het nieuwe startpunt. Het voorliggende, aangepaste bestemmingsplan is daarmee een voortvloeisel uit het hiervoor genoemde ontwerp, zij het dat zich nu beperkt tot het zuidelijke deel. Doordat reeds inspraak over het volledige ontwerp heeft plaatsgehad, wordt het (verkleinde) plan direct de wettelijke procedure in gebracht.

In het kader van de nieuwe Wro (2008), wordt met betrekking tot het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Eventueel ingekomen zienswijzen worden behandeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan en het plan wordt door de gemeenteraad vastgesteld, binnen 12 weken na afloop van de terinzagelegging. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoering van het voorliggende plan zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente Delfzijl en de projectontwikkelaar ten aanzien van financiële uitvoerbaarheid.

Met oog daarop wordt ook afgezien van het opstellen van een exploitatieplan, waaromtrent de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* thans mogelijkheden biedt. Het kostenverhaal wordt reeds door middel van rechtstreekse afspraken met de projectontwikkelaar verzekerd, zodat er geen extra eisen aan locaties hoeven te worden gesteld.

Inmiddels is het gebied al bouwrijp en is de infrastructuur al aangelegd. Ten aanzien hiervan zijn er geen kosten meer te maken.

6. 3. Handhaving

Een belangrijk onderdeel van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is de mogelijkheid om de regels daadwerkelijk te kunnen handhaven. Voor de handhaafbaarheid van regelgeving in het bestemmingsplan is een duidelijke formulering van de regels nodig, vooral om interpretatieproblemen te voorkomen. Ook moet duidelijk zijn hoe de regels zullen worden gehanteerd.

In de regels zijn tevens toetsingscriteria opgenomen voor ontwikkeling en beheer. Tevens spelen de bebouwingsbepalingen in dit kader een belangrijke rol, evenals aspecten zoals bijvoorbeeld het maaien van kavels, het herstellen van ernstig verreden wegen en het beperken van overlast voor omwonenden.

Gemeente, ontwikkelaars en/of bouwbedrijven en bewoners hebben in dit kader ieder hun eigen verantwoordelijkheid. Zo heeft de gemeente niet alleen een toezichthoudende taak, maar ook een onderhoudsplicht. Daarnaast is een goede informatievoorziening van belang. Ontwikkelaars en/of bouwbedrijven dienen de gemaakte afspraken na te komen en ook de bewoners onderling dienen zich aan de spelregels te houden.

Het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan is als volgt geregeld: voor wat betreft het bouwen en wat daarmee samenhangt, vervult het gemeentelijk bouwtoezicht de toezichthoudende taak. Enkele medewerkers zijn hier in het bijzonder mee belast. 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 vergunningsregels c.a.

Voor wat betreft het toezicht op het gebruik, het verrichten van werken en werkzaamheden, speelt de onderhoudsdienst voor wegen en groen een belangrijke rol. Enkele medewerkers van de afdeling zijn met name belast met het opsporen en eventueel aanpakken van clandestiene activiteiten, zoals het zonder of in afwijking van een vergunning uitvoeren van werkzaamheden zoals het dempen van sloten, of het storten van afval. Verder zijn deze medewerkers belast met de controle op de naleving van vergunningsvoorwaarden, zoals toestemmingen voor inritten en rioolaansluitingen.

Bij het toezicht en de controle op de naleving van het plan is een nauwe samenwerking tussen de verschillende gemeentelijke organisatieonderdelen van belang.

Wat betreft het toezicht en de controle van regelingen en vergunningen in relatie tot waterstaatkundige zaken zoals schouw op sloten geldt dat hier de verantwoordelijkheid primair bij het waterschap ligt.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7. 1. Planvorming

Het voorontwerpbestemmingsplan *Holwierde-woningbouwlocatie Hendericoterrein* heeft in het najaar van 2005 gedurende een periode van vier weken ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraak op grond van artikel 6a van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)*.

In diezelfde periode is het voorontwerp ook aangeboden aan de overleginstanties van Rijk en provincie, alsmede aan het waterschap.

Dat bestemmingsplan had betrekking op de gehele ontwikkeling van het Hendericoterrein, inclusief locaties voor wonen en werken aan de zuidzijde van de Hogelandsterweg.

Als gevolg van het gevoerde vooroverleg met de provincie Groningen is besloten thans het bestemmingsplan te richten op het zuidelijk deel van het terrein, alwaar ruimte wordt geboden voor een 27-tal woningen.

De ingekomen reacties op het voorontwerp worden hieronder behandeld. Daarbij is het goed te overwegen dat thans het bestemmingsplan betrekking heeft op een kleiner deel, dan het voorontwerp van 2005. Opmerkingen die te maken hadden op het noordelijke deel van het aanvankelijke plan (locaties wonen/werken ten zuiden van de Hogelandsterweg en enkele uitwerkingslocaties) worden in het kader van het bestemmingsplan Holwierde-dorp betrokken en zijn voor het aangepaste bestemmingsplan in zoverre relevant, dat het aangepaste plan het resultaat is van het gevoerde overleg.

Bovendien is door de inwerkingtreding van de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* het bestemmingsplan thans afgestemd op de nieuwe wettelijke eisen.

7. 2. Inspraak voorontwerp-2005

Het stedenbouwkundig plan is, tezamen met het voorontwerpbestemmingsplan Holwierde, op 20 oktober 2005 tijdens een informatie-/inspraakavond toegelicht. Het verslag van deze avond is als bijlage opgenomen. Tijdens deze avond is een aantal opmerkingen gemaakt waarop we onderstaand in zullen gaan:

- de grootte van de kavels
- de afstand van het dorps huis tot de nieuwe woningen.

Kavelgrootte

Ten aanzien van de grootte van de kavels willen we opmerken dat er, sinds het voorontwerpbestemmingsplan is gepresenteerd, de nodige ontwikkelingen zijn geweest (zie ook onze eerste reactie op de brief van de provincie). Ten behoeve van de haalbaarheid van het plan heeft er een aanpassing van het plan plaatsgevonden die heeft geleid tot een ontwerp met een lagere dichtheid dan het aanvankelijke plan. Gevolg hiervan is dat er minder woningen zijn ingepland waardoor de kavels groter kunnen zijn.

Zoals nu ingetekend zullen de kavels globaal variëren tussen de 350 en 750 m². De woon/werklocaties maken thans geen deel meer uit van dit bestemmingsplan.

Dorpshuis in relatie tot woningbouw

In het bestemmingsplan is voor de verschillende functies rond het plangebied aangegeven wat de milieuhygiënische afstandsrichtlijnen zijn, zoals de VNG die hanteert. Het gaat hier echter om richtlijnafstanden waar (indien nodig en gewenst) gemotiveerd, van kan worden afgeweken. Het feitelijk gebruik van het bedrijf of de voorziening kan aanleiding geven van de afstanden af te wijken. Ook is het mogelijk door middel van het treffen van mitigerende maatregelen (maatregelen die het milieueffect verminderen) de milieuhygiënische situatie te beïnvloeden.

De VNG afstandsrichtlijnen hebben als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp gediend. In het onderhavige geval zal dan ook sprake zijn van een, in milieuhygiënisch opzicht, acceptabele situatie.

7. 3. Overleg voorontwerp-2005

Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het Overleg ex artikel 10 *Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro)* aan een aantal (overheids)instanties gezonden. De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Commissie bestemmingsplannen van de Provincie Groningen;
2. Waterschap Noorderzijlvest, Groningen;
3. Gasunie, Groningen;
4. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Zeist.

De overlegreacties, genoemd onder 1 en 2, zijn onderstaand samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De instanties genoemd onder 3 en 4 hebben aangegeven geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het plan te hebben. Kopieën van de binnengekomen brieven zijn in een bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting opgenomen. De aanpassingen die voortvloeien uit de overlegreacties zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Commissie bestemmingsplannen in de Provincie Groningen

In de Commissie Bestemmingsplannen hebben de betrokken rijksinstanties (VROM-Inspectie, Ministeries van Economische Zaken, LNV en Verkeer en Waterstaat, Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten), alsmede de verschillende Afdelingen van de provincie Groningen zitting. De provincie Groningen voert het secretariaat.

Met de Commissie Bestemmingsplannen (hierna: CB) is in de verschillende fasen van het plan overleg gevoerd.

Allereerst spreekt de CB haar waardering uit voor het bestemmingsplan. Het plan geeft echter wel aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen:

Woningbouw

Aangaande de aanvaardbaarheid van de in het plan opgenomen woningbouw mogelijkheden maakt de CB een voorbehoud. Ten aanzien van de 8 appartementen moet aangetoond worden dat er overeenstemming is met de betreffende corporatie over de inzet van vervangingscontingenten. Ook ten aanzien van de woon/werklocaties gaat de provincie er vanuit dat deze onder het toegekende contingent vallen, tenzij de noodzaak voor een bedrijfswoning kan worden aangetoond.

Reactie: Sinds het voorontwerpbestemmingsplan naar de diverse instanties is verstuurd, zijn er de nodige ontwikkelingen geweest vanwege het feit dat het geringe beschikbare woningbouwcontingent het zeer lastig maakte om tot een haalbaar plan te komen. Dit mede doordat er op dit moment geen helderheid bestaat met betrekking tot vervangende nieuwbouw voor (een) locatie(s) elders in het dorp. De besluitvorming hieromtrent biedt momenteel onvoldoende duidelijkheid.

Hierdoor zijn de uitgangspunten, waarop het eerste stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd, gewijzigd. Verder is in een tussentijds ambtelijk overleg met de provincie de contingentering aan de orde geweest in relatie tot de haalbaarheid van het plan. Hieruit is naar voren gekomen, dat er veel waarde moet worden gehecht aan de sanering van de bedrijfslocatie en het maatschappelijk belang dat ermee gediend is, deze locatie om te vormen tot een woningbouwlocatie. Als uitvloeisel van dit overleg is een extra contingent van 10 woningen aan Holwierde toegezegd. Mede op basis van dit nieuw verkregen contingent is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast waarbij de aanvankelijke ontwerpprincipes zoveel mogelijk in tact zijn gelaten. Zo is er nog steeds sprake van een openbare oever langs De Grote Heekt met een zichtlijn vanaf de Hoofdweg.

Het bestemmingsplan is afgestemd op het beschikbare aantal van 27 woningen. Planologische afweging van het noordelijke deel vindt afzonderlijk plaats.

Wat betreft de opmerking van de CB aangaande de noodzaak van een bedrijfswoning op de woon/werklocaties wordt opgemerkt dat dit plandeel thans niet in dit bestemmingsplan is opgenomen. Een planologische afweging vindt eveneens in het kader van het bestemmingsplan Holwierde-dorp plaats.

Voor de tweede fase, waarvoor in het voorontwerpbestemmingsplan een uit te werken bestemming is opgenomen, geeft de provincie aan dat deze door middel van een wijzigingsbevoegdheid moet worden geregeld omdat nog niet duidelijk is welk contingent na 1 januari 2009 aan het dorp wordt toegekend. Als voorwaarde moet aan de wijzigingsbevoegdheid worden gekoppeld dat deze uitsluitend mag worden toegepast als deze past binnen het provinciale volkshuisvestingsbeleid. Tevens dient een maximaal aantal te bouwen woningen te worden opgenomen.

Reactie: Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is de hoeveelheid woningen die maximaal in het plangebied gerealiseerd kan worden, beperkt tot de overeengekomen 27 woningen in het zuidelijke plandeel. Voor de het noordelijke deel bestaat op zichzelf de ruimtelijke wens van een goede stedenbouwkundige afronding aan de ze zijde van het dorp. Mede in het licht van de contingentsruimte na 2009 wordt de invulling/bestemming van het noordelijke deel in het kader van het bestemmingsplan Holwierde-kern nader afgewogen.

Ecologisch onderzoek

Voor het voorkomen van drie vleermuissoorten in/bij het plangebied geeft de provincie aan dat er ontheffing moet zijn verkregen voordat de raad het bestemmingsplan vaststelt. Deze opmerking is ook van toepassing op hetgeen in artikel 3, lid 5 is opgenomen.

Reactie: Door het onderzoeksbureau dat het ecologisch onderzoek heeft uitgevoerd, is in een aanvullende memo aangegeven dat in het plangebied een aantal ontheffingsplichtige soorten kunnen foerageren of jagen. Omdat deze soorten uitsluitend 's nachts actief zijn, blijken er geen negatieve effecten op deze soorten te verwachten. Dit betekent dat er geen schade aan deze soorten wordt toegebracht. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is dan ook niet noodzakelijk. Een afschrift van de memo is aan de provincie verzonden. Overigens zal de memo samen met het ecologisch rapport en andere onderzoeksrapporten met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Archeologie

De provincie beveelt aan om de aanvullende archeologische onderzoeken nu reeds uit te voeren, zodat duidelijk is of er werkelijk archeologische resten aanwezig zijn op de locaties waarvoor het aanvullend onderzoek nodig is.

Reactie: In het onderzoeksrapport is opgenomen dat op een tweetal plaatsen in het plangebied aanvullend onderzoek nodig is. Het betreft in één geval echter een boring direct naast de fundering van een loods. Nader onderzoek kan daarom pas plaatsvinden als het gebouw is gesloopt. De andere locatie betreft een onbebouwd deel van het terrein. Het is echter wenselijk om het aanvullend onderzoek op beide locaties gezamenlijk uit te voeren, en wel direct na de sloop zoals in het rapport is voorgesteld. De gemeente is in beide gevallen (sloopvergunning en archeologie) bevoegd gezag er zal er dan ook op toezien dat een en ander volgens de regels wordt uitgevoerd.

Wartertoets

Opgemerkt wordt dat uit de toelichting moet blijken waartoe de opmerkingen van het waterschap hebben geleid. De aangepaste waterparagraaf zou nogmaals aan het waterschap moeten worden voorgelegd.

Reactie: Voor onze reactie aangaande de waterparagraaf verwijzen we naar onze motivatie bij de brief van het waterschap, verderop in deze notitie.

Procedure hogere waarde Wgh

De provincie wijst erop dat een procedure hogere waarde gevolgd moet worden op het moment dat de 50 dB(A)-contour wordt overschreden. Deze ontheffing moet zijn verkregen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Reactie: Omdat het bestemmingsplan thans is aangepast, is er geen noodzaak meer voor een Procedure Hogere Waarde vanwege de Hogelandsterweg. Dit komt aan de orde bij het bestemmingsplan voor dat gebied.

Bodem

Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de nieuwbouwwerkzaamheden, de op de locatie aangetoonde verontreinigingen te verwijderen. Hiervoor is instemming van Gedeputeerde Staten nodig.

Reactie: In het najaar van 2005 is reeds aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de eerder geconstateerde verontreinigingen. Het onderzoek heeft uitgewezen dat er sprake is van een niet urgent geval van ernstige bodemverontreiniging. Het is echter niet met zekerheid te zeggen of de aangetroffen concentratie arseen een natuurlijke oorsprong heeft. Is dit wel het geval, dan hoeft de verontreiniging niet verder als een ernstige bodemverontreiniging gehandeld te worden. Van potentiële risico's voor de mens en/of de natuur is in geen geval sprake. Het bevoegd gezag zal gevraagd worden een uitspraak te doen omtrent de verhoogde waarden van arseen in het grondwater. Als de waarden worden toegeschreven aan een natuurlijke oorsprong zijn sanerende maatregelen niet aan de orde. De bestemmingsplantoelichting is aangevuld met de conclusies van dit aanvullend bodemonderzoek.

Besluit luchtkwaliteit

De toelichting moet nog worden aangevuld met informatie over de luchtkwaliteit, overeenkomstig het Besluit luchtkwaliteit.

Reactie: Inmiddels is de *Wet Luchtkwaliteit* in werking getreden (november 2007). Situaties die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn thans planologisch realiseerbaar. Aan de opmerking is tegemoet gekomen, in die zin dat de bestemmingsplantoelichting is geactualiseerd.

Grondstromen

De provincie adviseert om, voor zover nodig en mogelijk, te onderzoeken hoe in de bouwgrondstoffenbehoefte die het voorliggende plan oproept op een zo doelmatig en duurzaam mogelijke wijze kan worden voorzien.

Reactie: De omgang met grondstromen binnen het plangebied zal zodanig zijn, dat alle grond door middel van herschikking verwerkt wordt op locatie. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van secundaire bouwstoffen in de fundering van wegen. Voor de rest wordt binnen dit project gebruik gemaakt van bouwstoffen die voldoen aan het gestelde in het Bouwstoffenbesluit.

Speelruimte

De provincie wijst op het belang van buitenspeelruimte voor kinderen in de directe woonomgeving en adviseert hier in het plan rekening mee te houden. De kosten van aanleg en onderhoud kunnen in de exploitatieopzet van het plan worden verdisconteerd.

Reactie: We onderschrijven het belang van voldoende buitenspeelgelegenheid op korte afstand van de woningen. Het creëren van voldoende openbare ruimte is één van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp geweest. In het plan is dan ook volop ruimte gereserveerd voor groen en speelgelegenheid.

Economische uitvoerbaarheid

De provincie is van mening dat de uitvoerbaarheid van het plan in de toelichting moet worden aangetoond.

Reactie: Als het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden zal er overeenstemming zijn omtrent de exploitatie-overeenkomst. In de toelichting zal hiernaar verwezen worden.

Voorschriften

Verzocht wordt een aantal foutieve verwijzingen in de voorschriften te herstellen.

Reactie:

De doorgevoerde wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan hebben ook tot de nodige ingrepen in de voorschriften geleid. Daarnaast zijn de regels (de oorspronkelijke voorschriften) thans afgestemd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (2008).

Verzocht wordt in artikel 5 (Woongebouw) het maximale aantal te bouwen woningen vast te leggen.

Reactie: Door de ontwikkelingen omtrent de uitgangspunten van het plan (zie de eerste reactie) is het woongebouw komen te vervallen.

Aangenomen wordt dat de hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ook geldt voor zover gebouwd wordt in het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel.

Reactie: Deze constatering is juist. Ter verduidelijking hebben we dit nu ook expliciet in de betreffende bepalingen opgenomen.

De provincie adviseert om de bedrijfswoningen niet bij recht maar door middel van een vrijstelling mogelijk te maken. De vrijstelling kan worden verleend als de noodzaak voor een woning wordt aangetoond. Per bedrijf mag maar één woning worden toegestaan.

Reactie: Voor het voorliggende, aangepaste bestemmingsplan is deze opmerking niet meer relevant.

Geadviseerd wordt in artikel 7 een maximaal aantal te bouwen woningen op te nemen.

Reactie: Voor de thans in het bestemmingsplan opgenomen woonbestemming is hiermee rekening gehouden.

De aanduiding geen geluidgevoelige bebouwing toegestaan rust niet op de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden. Verzocht wordt dit te herstellen.

Reactie: Deze opmerking had betrekking op de zone langs de Hogelandsterweg. Dit gebied maakt thans geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan.

Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap geeft aan dat er in december 2004 per mail een memo inclusief fragmenten van de waterkansenkaart is verstuurd naar de gemeente Delfzijl. De informatie uit deze memo is gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf in de bestemmingsplantoelichting. In de memo geeft het waterschap aan dat voor de extra verharding van circa 1 hectare (is 45% van het plangebied) 10% open waterberging gerealiseerd moet worden bovenop de reeds bestaande watergangen. In de overlegbrief voegt het waterschap hier aan toe dat niet van 1 hectare extra verharding kan worden uitgegaan omdat het waterschap uitgaat van 70-80% verharding in stedelijke situaties. Een kaart moet inzichtelijk maken hoe aan de compensatie-eis wordt tegemoet gekomen.

Reactie: Naar aanleiding van deze overlegreactie van het Waterschap is er uitvoerig overleg geweest over het areaal oppervlaktewater in het plangebied. De resultaten van dit overleg zijn in de vorm van een concept-waterparagraaf nogmaals aan het Waterschap voorgelegd. Er is nu overeenstemming over de wijze waarop de benodigde hoeveelheid water in het plan is opgenomen. Voor de inhoud verwijzen we dan ook naar de waterparagraaf zoals in de toelichting opgenomen.

===

BIJLAGE 1

**Standaard Duurzaam Bouwen
Delfzijl**

Standaard Duurzaam Bouwen Delfzijl

Maatregelen	Specificatienr NP	Meerkosten per woning €
A. Nieuwbouw en Beheer van woningen en utiliteit		
ALGEMEEN		
Uitvoeren van alle vaste maatregelen uit de vier NP's ¹	Zie Bijlage 1	940
Uitvoeren van alle kostenneutrale variabele maatregelen uit de vier NP's	Zie Bijlage 1	Geen
WONINGBOUW		
Aanscherping epc met 5% ²	S002	pm
Extra aandacht voor binnenmilieu en ventilatie (capaciteit en geluidhinder door ventilatieapparatuur, zie Bijlage 8)	-	Geen
Pas een lage temperatuurverwarmingssysteem (LTV) toe, ten minste met vergrote radiatoren	S037	pm
Gebruik voor kiezelbakken, uitlopen, dakgoten e.d. producten met een beperkte emissie naar regenwater en pas geen zinken of koperen dakgoten en of regenpijpen toe ³	S237	Geen
Gebruik een toilet met een watergebruik van maximaal 4 ltr	S385	200
Stem ontwerp van toilet- en badruimte af op toegankelijkheid en mogelijke aanpassing voor minder validen	S420	Geen
Standaard breedband kabelinternetaansluiting in elke woning	S429	150
Zorg voor integrale toegankelijkheid	S430	Geen
Woning voldoen aan Politie Keurmerk Veilig Wonen ⁴	S437	Geen
Gebruik een thermostatische mengkraan voor de douche	S451	100
Pas gebalanceerde ventilatie met warmterugwinning toe	S472	Geen
Pas zelfregulerende ventilatieroosters toe	S473	Geen
Gebruik energiebesparende regelingen voor verwarming en ventilatie ⁵	S491	150
Voldoe aan basiseisen van het Handboek Woonkeur	S430, S672	Geen
In 2007 is 30% van de bestaande woningen van voor 1980 voorzien van een EPA-onderzoek		
BOVENDIEN BIJ PROJECTMATIGE WONINGBOUW		
Bied bewoner voldoende keuzemogelijkheid t.a.v. indeling, layout, en afwerking van de woning. Bied actieve zonne-energiesystemen (zonneboiler, -combi e/o zonnepanelen) ten minste als meerwerk aan	S055/315	Geen
Indien hout wordt toegepast, pas dan duurzaam geproduceerd hout (vb. FSC) toe	S063	pm
Projectontwikkelaars geven bij ten minste 4% van de totaal door hen te bouwen nieuwe woningen uitvoering aan experiment- en demonstratieprojecten en bouwen ten minste 50% van de woningen conform het D-label.		pm
BOVENDIEN BIJ UTILITEITSBOUW		
Aanscherping epc met 4% ²	U002	pm
Bij gemeentelijke gebouwen en gebouwen van inrichtingen Wm: uitvoeren van een pakket niet-kostenneutrale, variabele maatregelen met een gezamenlijke terugverdientijd tot 10 jaar		pm

Maatregelen	Specificatienr. NP
B. Duurzame Grond-, Weg-, en Waterbouw	
<i>Richt de groene ruimte veilig in</i>	306
<i>Streef naar een gesloten grond- en grondstoffenbalans</i>	402
<i>Pas secundaire of herbruikbare materialen toe bij grondwerken;</i>	403
<i>Pas energiezuinige openbare verlichting toe</i>	507
<i>Stem kabels en leidingen af op het toekomstig gebruik</i>	700
<i>Voorkom hinder door trillingen en geluid van (weg)infrastructuur</i>	512
<i>Koppel hemelwaterafvoer zoveel mogelijk af en voer af naar oppervlaktewater</i>	
C. Duurzame Stedenbouw	
<i>Handhaaf de aanwezige waardevolle elementen</i>	
<i>Realiseer een ecologisch netwerk en laat deze aansluiten op de nationale ecologische hoofdstructuur (verbindende natuurgebieden)</i>	
<i>Overweeg kruipruimten te vermijden (bij hoge grondwaterstand wordt dit als eis opgenomen in bouwvoorschriften en in de waterparagraaf van het bestemmingsplan gemotiveerd)</i>	
<i>Overweeg de toepassing van een 'gesloten' watersysteem</i>	
<i>Pas zonverkaveling toe (meest gunstige zonoriëntatie: N/Z of NO/ZW, opnemen in ruimtelijk- c.q. bestemmingsplan</i>	
<i>Detailleer stedenbouwkundig ontwerp op het gebruik van passieve en actieve zonne-energie</i>	
<i>Realiseer een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van minimaal 6,5 bij renovatie- en herstructureringsprojecten met meer dan 250 woningen en neem de eisen op in het bestemmingsplan ⁶</i>	
<i>Richt de omgeving in volgens de richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (sociale veiligheid).</i>	

¹ NPDW, NPDU, NPDGWW, NPDS: zie pagina 9 van de Beleidsnota

² is onderdeel van epc-verlaging en zit intergraal in de kosten van energiemaatregelen

³ Bronmaatregel die voortvloeit uit doelstelling Waterbeleid: regenwaterafvoer standaard afkoppelen

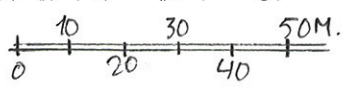
⁴ Is standaard op basis van gemeentelijk beleid

⁵ Pas standaard een klokthermostaat toe

⁶ Bij realisatie van de gebouwgebonden energiemaatregelen uit dit Standaardpakket, wordt reeds een EPL van 6,2 gerealiseerd

BIJLAGE 2

Het stedenbouwkundig ontwerp



Indicatieve verkavelingsschets
 Terrein Houthandel Henderico in Holwierde

Code : 01-99-04
 12-06-06



BIJLAGE 3

Verslag informatieavond

Delfzijl – Holwierde Invulling Hendericoterrein

Beknopt verslag van de informatieavond over het Stedebouwkundig ontwerp in Dorpshuis De Heekt te Holwierde (16 juni 2004)

De avond bestond uit:

- Opening door Rita Rolink (gemeente Delfzijl)
- Toelichting op het indicatief Stedebouwkundig ontwerp door Alex Visser (Buro Vijn)
- Discussie in groepjes over het indicatief stedebouwkundig ontwerp
- Mogelijkheid tot het stellen van vragen en maken van opmerkingen
- Uitleg verdere procedure
- Afsluiting door de wethouder

Vragen en opmerkingen uit het publiek:

- *Tussen het Hendericoterrein en de kavels aan de Pastorielaan is sprake van een hoogteverschil. Gevraagd wordt hoe hier mee wordt omgegaan bij de uitvoering.*

Het antwoord luidt dat er bij het bouwrijpmaken van het terrein zeker rekening met de omgeving gehouden zal worden. Het omliggend terrein wordt betrokken in de beoordeling van de mate waarin het Hendericoterrein moet worden opgehoogd. Het uitgangspunt zal in ieder geval zijn dat de reeds aanwezig dorpsbebouwing geen hinder zal ondervinden van de terreinophoging.

- *Er bestaat angst dat er schade zal optreden aan de woningen aan de Pastorielaan doordat er geheid gaat worden.*

Hier wordt op geantwoord dat er verschillende vormen van heien zijn, bijvoorbeeld het schroefstelsel. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen zal er, zoals tegenwoordig bij de meeste projecten, gefilmd worden in het gebied om de huidige toestand van de bebouwing in de directe omgeving vast te leggen. Deze film wordt bij de notaris gedeponeerd. Achteraf kan dit zowel voor de ontwikkelaar als de bewoners van Holwierde als bewijsmateriaal worden gebruikt.

- *De bewoners van de Pastorielaan pleiten voor een voetpad tussen kavels en het plangebied. Het pad dat tussen het fietsenhok van de sporthal en de eerste woning van de Pastorielaan is getekend, kan naar mening van de bewoners hier niet worden gerealiseerd omdat hiervoor te weinig ruimte aanwezig is.*

Als reactie wordt uitgelegd dat het nu om een indicatieve schets gaat die nog, mede aan de hand van de reacties van de informatieavond, gewijzigd kan worden. Voordat er een definitief ontwerp wordt gemaakt zal er tevens nog ter plekke worden gekeken en gemeenten. De (on)mogelijkheden van een wandelpad zullen dan ook meegenomen worden.

- *Opgemerkt wordt dat er relatief veel woningen in het plan zitten en dat er naar verhouding veel twee-onder-één-kap woningen zijn ingetekend. Er zouden meer grotere kavels in het plan moeten.*

De reactie op dit punt luidt dat er voor de 'markt' zal worden gebouwd. Dit houdt in dat er bij veel vraag naar grote kavels meer vrijstaande woningen op ruime kavels in het gebied gerealiseerd zullen worden. Hierbij wordt de opmerking geplaatst dat grotere kavels ook een stuk duurder zullen zijn.

Het uitgangspunt is dat het plan aan verschillende doelgroepen ruimte zal bieden. Zo zullen er zeker woningen voor ouderen en starters gerealiseerd moeten. Hier is momenteel behoefte aan.

Het bestemmingsplan voor het terrein zal echter de nodige flexibiliteit in zich hebben. Ten tijde van de uitvoering kan dan, afhankelijk van de vraag, besloten worden welke omvang de kavels zullen krijgen. De belangstelling naar typen woningen en omvang van de kavels zal uiteindelijk bepalend zijn voor wat er gebouwd gaat worden. Deze belangstelling naar kavels c.q. woningen op het terrein zal door de gemeente worden geregistreerd. De huidige belangstellingsregistratie stamt overigens nog uit de tijd dat er sprake was van een dorpsuitbreiding aan de zuidzijde van het dorp. De mensen die destijds hebben ingetekend staan in feite nog steeds bovenaan de lijst. *Als reactie hierop wordt door één van de aanwezigen in de zaal opgemerkt dat iedere inwoner van Holwierde in feite een zelfde kans moet hebben op een woning in het nieuwe plan.*

- *Gevraagd wordt wat voor soort woningen er in het gebied gebouwd zullen worden. Een zevental mensen in de zaal geeft aan zelf graag een woning te willen bouwen. Persoonlijke woonwensen zouden dan nu al meegenomen moeten worden in het stedenbouwkundig ontwerp.*

Het antwoord luidt dat nog niet bekend is wat voor typen woningen er gebouwd gaan worden. Een selectie van architecten moet nog plaatsvinden. Ook hiervoor geldt dat er eerst naar de behoefte gekeken zal worden.

Wat de persoonlijke woonwensen betreft biedt de flexibiliteit die in het bestemmingsplan zal worden ingebracht voldoende mogelijkheden. Door het globale karakter van het bestemmingsplan, dat overigens gebaseerd zal zijn op het definitief stedenbouwkundig ontwerp, maar dit ontwerp niet tot in detail vastlegt, hebben de toekomstige bouwers/kopers nog volop de mogelijkheid variatie in de bouw aan te brengen.

- *Opgemerkt wordt dat het 'hoge' gebouw dat in het zuidelijk deel van het plangebied is ingetekend het vrije uitzicht ontnemt. Hier komt nog bij dat er in het kader van de dorpsvisie gesproken is over een dorpsplein op deze locatie.*

Als reactie hierop wordt opgemerkt dat het hier niet om hoogbouw zal gaan maar om een gebouw dat hooguit uit drie lagen bestaat. Qua hoogtebeeld is dit vergelijkbaar met de woningen in het dorp (twee bouwlagen met kap). Bovendien gaat het hier om een gebouw dat in een ruime groene setting is geplaatst. Hierdoor hoeft een bebouwingselement op deze plek de zichtlijn, waar in de dorpsvisie over wordt gesproken, niet te onderbreken. De mogelijkheid voor een dorpsplein zal in het vervolgtraject worden bekeken.

- *Om beter in te spelen op de kwaliteiten van het gebied zou de woningbouwlocatie meer op het water georiënteerd moeten zijn. De kavels zouden aan het water moeten grenzen.*

Uitgelegd wordt dat er voor deze wijze van verkavelen is gekozen omdat één van de voorwaarden was dat het gebied langs het water een openbaar karakter zou krijgen, voor iedereen toegankelijk. Wel zit er nog ruimte in het plan om bijvoorbeeld de woningen aan het 'balkengat' op het water te oriënteren. In het vervolg van het plan zal hiervoor de nodige aandacht zijn.

- *Gevraagd wordt of er strenge welstandsvoorschriften komen wanneer er vrije kavels uitgegeven worden.*

Het antwoord luidt dat het plan nog niet tot op dit niveau is uitgekristalliseerd. Maar kijkend naar het dorp ligt het niet in de rede grote aantallen van dezelfde woningen te realiseren. Variëteit past bij het dorp.

- *Op de begane grond van de gebouwen zou een artspraktijk of een peuterspeelzaal gevestigd moeten kunnen worden. Hier is behoefte aan in het dorp. Ook zou er meer openbaar groen en speelgelegenheid in het plan kunnen worden ingebracht.*

Op zich lenen de appartementengebouwen zich uitstekend voor sociaal-maatschappelijke en zorgfuncties op de begane grond. In het vervolg van het planproces zal de haalbaarheid van deze functies in het plan dan ook serieus worden meegewogen. Als de behoefte en de mogelijkheden er zijn, is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan bijvoorbeeld een artspraktijk en/of een peuterspeelzaal in het plangebied.

De behoefte aan openbaar groen met speelgelegenheid zal meegenomen worden in het verdere planproces. Het uiteindelijke bestemmingsplan zal de flexibiliteit hebben openbaar groen op verschillende plaatsen in het gebied in te brengen.

- *Tot slot geven de aanwezigen in de zaal aan dat er op een veilige wijze tot de afbraak van de huidige bedrijfsgebouwen moet worden omgegaan. Dit i.v.m. de aanwezigheid van asbest. Ook schijnt één van de gebouwen op instorten te staan. Gevraagd wordt of hier op voorhand niet iets aan gedaan kan worden.*

Als reactie hierop wordt opgemerkt dat de gebruikelijke voorzorgsmaatregelen in acht zullen worden genomen bij de afbraak van de gebouwen en de sanering van de grond. Naar de huidige staat van de gebouwen zal worden gekeken.

- Bij de sluiting zegt de wethouder toe dat het verslag van de informatieavond naar alle aanwezigen gestuurd zal worden. Verder zal er van tijd tot tijd een bericht over het Hendericoterrein in het huis-aan-huis blad verschijnen.

===

BIJLAGE 4

**Verslag inspraakavond
en overlegbrieven**

CONCEPT

Verslag informatie/inspraakavond in Holwierde op donderdag 20 oktober 2005 om 19.30 uur in De Heekt.

Onderwerp: Presentatie bestemmingsplan Holwierde en het Henderico-terrein

Opening

Dhr Harry Rundberg, tijdelijk hoofd van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom. Hij geeft aan dat wethouder mw. Marian Scharft in verband met ziekte niet aanwezig kan zijn. Vervolgens stelt hij voor:

Mw. Aly Vos, verantwoordelijk voor de opstelling van het bestemmingsplan Holwierde. Samen met dhr. Chris Zwarts zal zij een toelichting geven op het bestemmingsplan Holwierde.

Dhr. Jornand Veldman, projectleider voor het Henderico-terrein en verantwoordelijk voor het bestemmingsplan Henderico-terrein. Hij zal een toelichting geven op het project en het bestemmingsplan Henderico-terrein.

Dhr. Herman Nunnink, afdeling communicatie.

Er zijn intekenlijsten verspreid waarop alle aanwezigen hun naam en adres kunnen vermelden. Zij krijgen het conceptverslag binnen drie weken toegestuurd. Tevens zijn er reactieformulieren beschikbaar die ingevuld geretourneerd kunnen worden naar Aly Vos.

Dhr. Rundberg meldt dat er, indien nodig, een extra bijeenkomst wordt georganiseerd door de Stichting Dorpsbelangen.

Doel

Deze bijeenkomst is georganiseerd om het bestemmingsplan Holwierde en het bestemmingsplan Henderico-terrein te presenteren.

De inspraakperiode is officieel voorbij, maar eventuele opmerkingen kunnen binnen tien dagen vanaf heden nog worden meegenomen. De gemeente draagt er zorg voor dat de reacties die binnen deze tien dagen binnenkomen, nog zullen worden meegenomen in de inspraak.

Programma

Harry Rundberg geeft aan de hand van sheets informatie over de dorpsvisie die in samenwerking met de Stichting Dorpsbelangen is samengesteld.

Daarna zal Aly Vos uitleg geven over het bestemmingsplan Holwierde en vervolgens zal Jornand Veldman informatie geven over het bestemmingsplan voor het Henderico-terrein. Na de pauze is er gelegenheid tot het stellen van vragen.

De herstructurering van Delfzijl impliceert:

1. stedelijk: De realisatie van 900 woningen;
2. landelijk: Het behoud van het eigen karakter van de dorpen.

Dorpsvisie/bestemmingsplan

Het provinciale beleid is erop gericht de dorpen goed te positioneren en vitaal te houden. Daar waar mogelijk kan ruimte gerealiseerd worden voor bijvoorbeeld een bibliotheek, huisarts en peuterspeelzaal. De dorpsvisie is een wensbeeld van hoe het dorp er de komende 10 à 15 jaar gaat uitzien. Er wordt gekeken naar de kwaliteiten die een dorp heeft en hoe deze verbeterd

kunnen worden. Voor Holwierde heeft de plek van de kerk een grote kwaliteit met aan de overkant het Henderico-terrein, waar de woningbouw gepland is. Hierdoor kan het sportpark meer onderdeel van het dorp worden.

Overige bestaande kwaliteiten zijn:

- verenigingsleven;
- voorzieningenniveau;
- wonen aan het water.

Extra aandachtspunten zijn:

- vergrijzing;
- sport;
- openbaar vervoer.

Deze verbeterpunten kunnen niet direct worden gerealiseerd, maar de gemeente zal hier waar mogelijk wel voorwaarden voor scheppen. Hieraan kunnen nog geen rechten worden ontleend.

Aly Vos geeft uitleg over hoe de dorpsvisie vertaald is in het bestemmingsplan Holwierde. Zij geeft aan dat het Henderico-terrein in het bestemmingsplan Holwierde is bestemd als bedrijfsdoeleinden, met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen en bedrijven. Hiervoor is gekozen, omdat er ten tijde van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Holwierde nog niet voldoende duidelijkheid was over de financiële uitvoerbaarheid. Afhankelijk van de reacties van omwonenden en diverse instanties, waaronder de provincie, kan het voorontwerp bestemmingsplan Holwierde nog worden aangepast. Voor deze besluitvormingsprocedure is een planning gemaakt; deze wordt uitgelegd in de hand-out van de gemeente. De rol van het bestemmingsplan Holwierde is:

- het vastleggen van de bestemming van de gronden (waar is wat mogelijk);
- het aangeven van de regels waarbinnen eventuele nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.

Aly Vos benadrukt de volgende kwaliteiten:

- openheid rond de kerk (de zichtlijn op de kerk moet gehandhaafd blijven);
- bestaande groenvoorziening (geen bouwwerken creëren);
- bestaande sportdoeleinden (voorkomen dat daar hoge gebouwen komen).

Voor wat betreft de groenvoorziening is de inrichting met paden en dergelijke in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan maakt de inrichting mogelijk, maar dwingt deze inrichting niet af.

Voor wat betreft het bestemmingsplan voor het Henderico-terrein zal voor de vaststelling van het plan de financiële uitvoerbaarheid duidelijk moeten zijn. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Holwierde was er nog geen duidelijkheid over de financiële haalbaarheid. Dit is de reden dat in dit plan nieuwe ontwikkelingen op het terrein nog niet in het bestemmingsplan zijn bestemd. Wel zijn er voorwaarden opgenomen in het plan, waaronder nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.

Bestemmingsplan Henderico-terrein

Jornand Veldman geeft aan de hand van de plankaart uitleg over het Henderico-terrein.

Oorspronkelijk had dit gebied een bedrijfsbestemming maar inmiddels is er gekozen voor een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan, waar gewoond en gewerkt kan worden. Er zullen koopwoningen en huurappartementen komen. Naast de 17 woonlocaties is er ruimte voor zes woon-werklocaties. In de eerste fase worden de 17 woningen gebouwd (vrijstaand en twee-onder-een-kapwoningen). Eveneens kunnen in de eerste fase acht huurappartementen gerealiseerd worden. Dit is afhankelijk van de beschikbare contingenten voor vervangende

nieuwbouw. In het appartementencomplex kan op de begane grond bijvoorbeeld een kinderdagverblijf worden ondergebracht en kan een huisarts zich vestigen. De tweede fase kan gerealiseerd worden als er voldoende contingenten beschikbaar zijn.

Dhr. Mulder:

Worden de bouwwerkzaamheden gestart in het lichtgele gebied (eerste fase)?

- Vorig jaar is er een stedenbouwkundig plan gepresenteerd op basis waarvan het bestemmingsplan is ontwikkeld. De wegen en de riolering liggen vast. Het is nog onbekend waar welk type woning zal komen. Er is gekozen voor flexibiliteit. Dit is een voorontwerp waarmee de gemeente de procedure ingaat.

Kan er achterlangs mijn woning op de Pastorielaan een voetpad komen?

- Jornand Veldman geeft aan dat op dit moment nog niet duidelijk is of een voetpad achter de woningen wordt aangelegd. Hij geeft aan dat de heer Mulder zijn reactie kan indienen; het plan ligt immers ter inzage tot 16 november aanstaande.

Dhr. Johan van Omme:

Er zijn twee bestemmingsplannen. Klopt het dat die niet op elkaar aansluiten?

- Aly Vos geeft aan dat de functies en voorwaarden binnen het Henderico-terrein in 2003 nog niet helder waren, noch was er duidelijkheid over de financiën. Daarom is het gebied eerst opgenomen in het bestemmingsplan Holwierde en is men daarna, toen er meer duidelijkheid was, aan het plan voor het Henderico-terrein begonnen. Het kan daarom zijn dat de plannen nog niet helemaal overeenkomen.

NB: Het huidige bestemmingsplan Holwierde is het voorontwerp. Naar aanleiding van de inspraak-reacties en de reacties van diverse instanties, waaronder de provincie, kan het plan nog worden aangepast.

Dhr. Richard Ypma:

Als er voldoende vraag is naar woon-werklocaties, worden deze dan in fase 1 gerealiseerd?

Jornand Veldman: Deze afwegingen worden gemaakt in samenwerking met de projectontwikkelaar. De makelaar voor dit project is makelaardij Hans Meijer uit Delfzijl. Zodra de plannen concreter worden zal hij worden uitgenodigd.

Dhr. Star:

Kunnen de loodsen niet onmiddellijk gesloopt worden?

Jornand Veldman: De gemeente is geen eigenaar van het terrein en heeft geen zeggenschap hierover. Zij draagt er wel zorg voor dat het terrein goed afgesloten is maar de projectontwikkelaar bepaalt wanneer er gesloopt wordt.

Wie is aansprakelijk als er asbest van de loodsen waait?

Jornand Veldman: Als er asbest door de wind wordt verspreid is de eigenaar aansprakelijk. Eigenaar is projectontwikkelaar Van Amerongen Vastgoed uit Amersfoort. Deze opmerking zal met hen besproken worden.

Harry Rundberg vat het voorgaande samen. Er zijn twee plannen. Er is een moederplan: Het bestemmingsplan Holwierde en er is een apart bestemmingsplan: Het Henderico-terrein. Het voorontwerp is een praatstuk. Zodra alle reacties binnen zijn (o.a. via inspraak, van het waterschap, van defensie) wordt het plan aangepast. Voorwaarde is dat dit gedragen wordt door de bevolking. Zodra het plan is aangescherpt en de foutjes zijn weggewerkt, wordt het ter visie aan het college en daarna aan de gemeenteraad voorgelegd en ontstaat het ontwerp-bestemmingsplan. Daarna wordt er gewerkt aan de procedures rondom de ruimtelijke ordening en volgt de publicatie in kranten en de bibliotheek. Dan krijgt het plan een juridische status. Indien er dan nog bezwaren zijn dient men onmiddellijk te reageren, anders is het te laat. Dan bekijkt de gemeente voor de tweede keer de zienswijze. Daarna bestudeert de raad het plan, waarna dit wordt vastgesteld. Dan gaat het naar de provincie ter goedkeuring. In geval van beroep gaat het plan naar de Raad van State. Dat er rondom ruimtelijke ordening altijd conflicterende belangen spelen is niet vreemd; dat hoort erbij en daarom is de hele inspraakprocedure zo belangrijk.

Dhr. Van Dam:

Hoe kunnen jullie volgens de planning van het Henderico-terrein al bouwen in september/oktober 2006, terwijl volgens het bestemmingsplan Henderico-terrein pas begin 2007 gebouwd kan worden?

De gemeente maakt gebruik van artikel 19. Hiermee krijgt zij dispensatie van de provincie om vooruitlopend op het bestemmingsplan, alvast te beginnen. Dit gaat sneller. Dit is een gebruikelijke procedure; het grootste deel van Nederland is op deze wijze gebouwd. Op deze wijze worden ook veel bouwvergunningen verleend voor bijvoorbeeld dakkapellen, extra ramen, schuren e.d. Als een bestemmingsplan eenmaal is vastgesteld is de kans op artikel 19 niet groot; daarom is het ook belangrijk om bij de totstandkoming van het bestemmingsplan de vinger aan de pols te houden

Pauze.

Harry Rundberg geeft aan dat er in het tweede deel van de avond gelegenheid is om vragen te stellen. Hij benadrukt dat het voorliggende plan nog een voorontwerp is, maar dat het belangrijk is om te reageren als men zich ernstig benadeeld voelt.

Mw. R. van der Schans:

Wat zijn de voorwaarden voor de bouw van het appartementencomplex?

Jornand Veldman: Dit is vervangende nieuwbouw en het zijn alleen huurwoningen. De bouw hangt af van het aantal contingenten (wooneenheden) die aan de gemeente worden gegeven. Vooralsnog heeft de gemeente geen contingenten over en gaat het om vervangende bouw. Mocht de provincie weer meer contingenten geven, dan zijn er mogelijkheden. Ook als bijvoorbeeld Spijk of een ander dorp contingenten zou afstaan. Maar die kans is nihil. Er is nog geen specifieke woningbouwcorporatie aangewezen/gekozen voor het complex.

Dhr. Meijer:

Wat wordt de kavelgrootte van de 17 woningen?

Jornand Veldman: Dit zal worden uitgezocht en opgenomen in de nota van reactie en commentaar.

Dhr. Van der Pol:

Is het aantal woningen vastgesteld?

Jornand Veldman: De mogelijkheid bestaat dat er minder dan 17 woningen worden gebouwd. Dit is afhankelijk van de belangstelling en de grootte van de te verkopen kavels.

Mw. Van der Pol:

Waaruit bestaat het bruine deel?

Jornand Veldman: Dit bestaat uit 6 woon-werklocaties.

Dhr. Nolden:

Worden er minimaal 47 woningen gebouwd?

Jornand Veldman: Dit is het totale aantal woningen van de eerste tot en met de derde fase. Naar verwachting zullen in de eerste fase de 17 geplande huizen gebouwd worden. Voor de overige woningen duurt het misschien wat langer. Maximaal kunnen er 63 woningen komen. Dit hangt dus af van beschikbare contingenten en de vraag uit de markt. Overigens, hoe meer woningen er gerealiseerd worden, hoe meer het verkeer zal toenemen en parkeerplaatsen nodig zullen zijn. Het plan moet door de provincie Groningen worden goedgekeurd.

Dhr. Meijer:

Mag men onder eigen architectuur bouwen?

Jornand Veldman: Dat mag maar de welstandscommissie zal altijd goedkeuring moeten verlenen aan een ontwerp.

Dhr. Van der Oest:

Hoeveel woningen moeten verkocht zijn voordat men gaat bouwen?

Jornand Veldman: Als er één woning is verkocht wordt er gewacht met het bouwrijp maken van de grond totdat er meerdere zijn verkocht. Dit is een afweging die de projectontwikkelaar maakt.

Mw. Rieke Kool:

Loopt men niet het risico dat als de goedkoopste woningen gesloopt worden, de autochtonen het dorp verlaten omdat zij de hogere huur niet meer kunnen betalen?

Dit is niet de inzet van het bestuur.

Dhr. Mulder:

Hoe staat het met de bodemgesteldheid; zal er geheid of geboord worden?

Deze vraag kan nu nog niet beantwoord worden. Zodra de bouwplannen reëel zijn, wordt duidelijk welke techniek gebruikt gaat worden.

Dhr. Johan van Omme:

Wat gebeurt er als het dorps huis teveel overlast voor de omwonenden gaat geven?

Harry Rundberg: De insteek is dat er voldaan wordt aan de eisen van de Wet Milieubeheer. Deze wet bepaalt dat er geen geluid mag zijn dat harder is dan 50 decibel op de gevelwand van de volgende woning.

Mw. De Rooij:

Is geluidsbelasting niet vooral afhankelijk van de afstand tot het dorps huis? Klopt de tekening wel?

De VNG-norm is 30 meter van de dichtstbijzijnde woning. Het lijkt op de tekening dichterbij. Deze vraag wordt nader uitgezocht en zal worden beantwoordt in de nota van reactie en commentaar.

Dhr. Smit:

In hoeverre neemt de drukte aan de Uiteinderweg toe?

Er zal in het bestemmingsplan voor het Henderico-terrein zeker rekening mee worden gehouden dat de ontsluiting niet teveel drukte veroorzaakt. Hetzelfde geldt voor het aantal parkeerplaatsen. In deze fase is het nog te vroeg hier nader op in te gaan.

Dhr. Star:

Wie is verantwoordelijk voor de erfafscheiding tussen het Henderico-terrein en de omwonenden?

Jornand Veldman zegt dat dit aan de projectontwikkelaar is, omdat die eigenaar van het terrein is. Hij zegt toe dat hij hierover met de projectontwikkelaar zal praten.

Dhr. Meijer:

Wat is de haalbaarheid van het plan; is 47 het minimum aantal?

Jornand Veldman: De gemeente maakt het project mogelijk en het is aan de projectontwikkelaar om zijn belangen af te wegen. Hij loopt het financiële risico. Wel houdt de ontwikkelaar rekening met de woonwensen; men wil graag woningen bouwen die men kan verkopen/verhuren. Hierover zal contact worden gezocht met makelaar Hans Meijer.

Dhr. Jacob Bronsema:

Waarom is makelaar Meijer niet aanwezig?

Jornand Veldman: Aangegeven wordt dat zodra het plan concreter wordt, er een nieuw overleg georganiseerd wordt waarbij de gemeente Delfzijl, de makelaar en de projectontwikkelaar aanwezig zullen zijn om informatie te verschaffen.

Dhr. Johan van Omme:

Heeft de gemeente een visie; passen gestapelde woningen in dorpen?

Jornand Veldman: De gemeente is primair voor landelijk wonen. Dit neemt niet weg dat er discussie mogelijk is of een klein appartementencomplex wel of niet is toegestaan. De gemeente zal dat niet per se verbieden of uitsluiten.

Als de bewoners zelf appartementen willen is dat mogelijk. De maximale hoogte wordt drie bouwlagen, twee woonlagen en de begane grond voor maatschappelijke voorzieningen.

Dhr. Johan van Omme:

Wat kan men ondernemen als men door een gelaagde woning vlakbij de privacy verliest?

Harry Rundberg: In dat geval zal er een onafhankelijke commissie de gemeente en de raad adviseren. Alleen als er sprake is van onevenredig zwaar nadeel zal er planschade vergoed worden.

Dhr. Van der Pol:

Wat gebeurt er als de bevolking van Holwierde geen flatgebouw wil?

Harry Rundberg: Als niemand in Holwierde een flat wil, is er een probleem voor de ontwikkelaar. Maar dit wil nog niet zeggen dat het niet doorgaat. Uiteindelijk zal de gemeenteraad hierover beslissen. Het college wordt geadviseerd door beleidsmedewerkers. Daarna zal de raad zijn afwegingen maken. Als bewoners per se geen flat willen moeten ze dit kenbaar maken.

Mw. De Rooij:

Is inspraak mogelijk over de plek waar de woningen komen? Stel dat de projectontwikkelaar gebruik maakt van de artikel 19 procedure?

Harry Rundberg: Dit is mogelijk. Voor alle bouwplannen geldt dat ze ter inzage worden gelegd en dat omwonenden hun zienswijzen kenbaar kunnen maken.

Dhr. Middel:

Bezwaar maken belemmert dus niet het plan?

Harry Rundberg: Nee, niet per se. Rondom alle ruimtelijke ordeningsprojecten gaat het om een spel tussen mensen en conflicterende belangen. Daarnaast maakt de ontwikkelaar ook zijn afwegingen. Overigens zal de realisatie van het appartementencomplex mede afhangen van het aantal contingenten dat vrijkomt voor vervangende nieuwbouw of het aantal nieuwe contingenten dat de gemeente Delfzijl krijgt toegewezen.

Mw. Van der Schans (lid Stichting Dorpsbelangen):

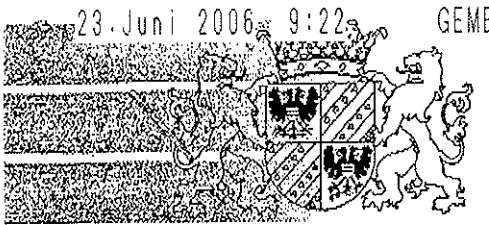
Indien gewenst kan de Stichting Dorpsbelangen ondersteuning bieden aan omwonenden bij het formuleren van hun reacties. Iedereen heeft vanaf vandaag tien dagen om te reageren.

Harry Rundberg dankt de aanwezigen voor hun komst en de gemeentelijke medewerkers voor hun activiteiten en sluit de bijeenkomst om 21.45 uur.

Hij meldt dat de toezeggingen apart worden toegevoegd en binnen drie weken zullen worden toegestuurd. Tevens zullen alle aanwezigen de notulen van juni 2004 ontvangen.

**AFSPRAKENLIJSTJE BIJ HET VERSLAG VAN DE INFORMATIE-
/INSPRAAKAVOND IN HOLWIERDE OP DONDERDAG 20 OKTOBER 2005**

1. Het conceptverslag van 20 oktober jl. wordt toegestuurd binnen drie weken.
2. Bespreken aansprakelijkheid (bijv. asbest) met projectontwikkelaar.
3. Kavelgrootte 17 woningen uitzoeken en opnemen in de nota van reactie en commentaar
4. De VNG-norm voor geluidsbelasting is 30 meter van de dichtstbijzijnde woning. Het lijkt op de tekening dichterbij.
Deze vraag wordt nader uitgezocht en meegenomen in de nota van reactie en commentaar.
5. Verantwoordelijkheid erfafscheiding bespreken met projectontwikkelaar.
6. Haalbaarheid van het plan / woonwensen: De gemeente neemt hierover contact op met makelaar Hans Meijer. Wordt het plan concreter dan wordt nieuw overleg georganiseerd met de makelaar en de projectontwikkelaar.
7. Notulen van de bijeenkomst van juni 2004 worden toegestuurd.



Martinierkhof 12
9712 JG Groningen
tel. 050 - 316 49 11
e-mail: info@provinciegroningen.nl

Postbus 610
9700 AP Groningen
fax 050 - 316 49 33
www.provinciegroningen.r

058-2564040 (Wijn) Schuilme
033-448 10 97 (VAN ABERONGEN)

Aan het college van Burgemeester en
Wethouders der gemeente Delfzijl
Postbus 20.000
9930 PA DELFZIJL

INGEKOMEN DELFZIJL - 1.733.11 13 JUN 2006
NR. 1 N 2006 - 01095
AFD PM/URDM

Nr.: 2006-09564a/23, RP

Groningen, 12 JUNI 2006

Behandeld door : mw. J. Schilperoord
Telefoonnummer : (050) 316 4309
Antwoord op :
Bijlage :

Onderwerp : Toekenning bonus in verband met realisering
extra woningbouwopgave voor het Hoogeland

Geacht college,

In verband met de uitvoering van de extra woningbouwopgave voor het Hoogeland hebben wij in juli 2003 een contingent van 150 woningen toegekend. Wij hebben de 6 deelnemende gemeenten (Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsmond, Loppersum en Winsum) uitgenodigd om concrete plannen voor de woningbouw in te dienen. Elke gemeente heeft 20 woningen. Het restant van 30 woningen hebben wij als bonus gereserveerd voor de snelle indieners van plannen.

Inmiddels heeft u het contingent van 20 woningen helemaal gereserveerd, waarvan 17 woningen voor de herontwikkeling van het voormalige Hendericoterrein in Holwierde (De Heekvallei). Aan de uitvoering van dit project geeft u de hoogste prioriteit. Om met de realisering van de woningbouw te kunnen beginnen, zou u graag in aanmerking willen komen voor een extra contingent. In de vergadering van de Stuurgroep Noord van 20 april 2006 is gesproken over toekenning van de bonus. De Stuurgroep is overeengekomen om de bonus te verdelen over uw gemeente en de gemeenten De Marne en Eemsmond (elk 10 woningen).

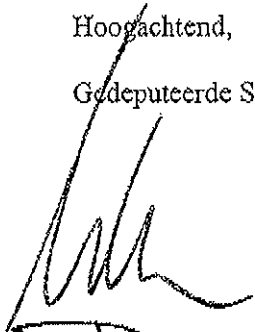

Wij delen het standpunt van de Stuurgroep. Het doet ons genoegen u als bonus een extra contingent van 10 woningen toe te kennen voor uitvoering van De Heekvallei. Wij gaan er daarbij van uit dat de planologische procedure in 2008 is afgerond, zodat in 2008 zoveel mogelijk woningen al feitelijk worden gerealiseerd.

Ten slotte merken wij nog het volgende op. Als 2^o prioriteit voor toekenning van de bonus heeft u een voormalige boerderij in het centrum van Meedhuizen aangedragen. Het is uw bedoeling in het hoofdgebouw appartementen onder te brengen, de rest van de bedrijfsgebouwen te slopen en in plaats daarvan een aantal woningen te bouwen (in totaal gaat het om 14 woningen). Zonder in dit stadium van planvorming een uitspraak te willen doen over de wenselijkheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan, maken wij een voorbehoud omdat er geen contingent meer beschikbaar is in het kader van de extra woningbouwopgave voor het Hoogeland.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten der provincie Groningen:

, voorzitter.

, secretaris.

20.Feb. 2006 14:59

GEMEENTE DELFZIJL 0596 630712

3

Nr.6669 P. 2



provincie groningen

Bezoekadres:
St. Jansstraat 4
9712 JN Groningen
Alg. tel.nr. 050 - 316 49 11

commissie
bestemmingsplannen

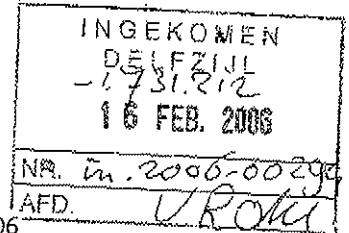
Postbus 610
9700 AP Groningen
Fax 050 - 316 44 39
Correspondentie uitsluitend richten aan
het postadres

Aan Burgemeester en Wethouders

van de gemeente Delfzijl

Postbus 20000

9930 PA Delfzijl



Nr.: 05/20034, RP.

Groningen, 15 februari 2006

Behandeld door : Folmer, G.
Telefoonnummer : (050) 3164509
Antwoord op : Brief d.d. 7 oktober 2005
Bijlage :
Onderwerp : Voorontwerpbestemmingsplan "Holwierde – Woningbouwlocatie Henderico"

Geacht college,

Op 10 oktober 2005 hebben wij in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening van u ontvangen het voorontwerpbestemmingsplan " Holwierde – Woningbouwlocatie Henderico" (hierna te noemen: het plan). Wij hebben het plan behandeld in onze vergadering van 15 februari 2006.

Voor zover het plan ons aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, hebben wij deze naar zwaarte gecategoriseerd. Voor de betekenis van de gehanteerde categorieën verwijzen wij naar de "Handreiking voor het opstellen en beoordelen van Gemeentelijke Ruimtelijke Plannen".

Situering van het plangebied

Het plan heeft betrekking op de in het noordwesten van Holwierde gelegen locatie waar voorheen Houthandel Henderico was gevestigd.

Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- aan de zuidkant door de Hoofdweg;
- aan de westkant door de Groote Heekt;
- aan de noordkant door de Hogelandsterweg;
- aan de oostkant door de bestaande woonbebouwing.

Doel en inhoud van het plan

Het plan heeft als doel om het huidige bedrijfsterrein te transformeren naar een woonlocatie. Voor een deel van het terrein wordt de mogelijkheid voor de vestiging van een beperkt aantal bedrijven geboden.

De woningbouw zal gefaseerd plaats vinden. De eerste fase betreft de bouw van maximaal 25 woningen en 6 bedrijven met bedrijfswoningen, de tweede fase omvat maximaal 27 woningen. Ingeval de vraag naar bedrijfslocaties uitblijft is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, 15 woningen extra te realiseren. Uitgangspunt hierbij is het realiseren van kwalitatief hoogwaardige en gevarieerde nieuwbouw in het betaalbare en dure segment.

Het plan bevat voor het overige een regeling voor de infrastructuur, het groen en het water.

Toetsingskader

In het kader van het overleg hebben wij tot taak om te beoordelen of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en met het recht. Meer concreet houdt deze beoordeling in dat wij dienen na te gaan of het rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid voldoende doorwerkt in de aan het plan ten grondslag liggende visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het betrokken gebied en in de wijze waarop deze juridisch is vertaald op de plankaart en in de voorschriften. Voorts dienen wij te bezien of het ter voorbereiding van het plan - op grond van artikel 9 van het Bro - uitgevoerde onderzoek volledig is en goed onderbouwd inzicht biedt in de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen en in de mogelijkheden tot realisering daarvan in overeenstemming met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De toetsing aan het recht strekt zich met name uit tot de juridische kwaliteit en handhaafbaarheid van de plankaart en de daarbij behorende bestemmingsregelingen.

Planbeoordeling

Wij spreken onze waardering uit voor de overzichtelijkheid en de leesbaarheid van het plan. Het plan geeft ons aanleiding tot het maken van de navolgende opmerkingen.

Toelichting

Woningbouw

In het plan, alsmede in de voorontwerpplannen "Wagenborgen" en "Termunten-Termunterzijl-Borgsweer" die eveneens aan ons ter beoordeling zijn voorgelegd, wordt voorzien in de bouw van nieuwe woningen.

Voor de bouw van woningen in de dorpen zijn aan u in het kader van het provinciale woningbouwbeleid contingent toegekend. Met het oog hierop vinden wij het van belang na te kunnen gaan of plannen en projecten die voorzien in woningbouw in overeenstemming zijn met dit beleid en het aan u toegekende woningbouwcontingent.

Wij kunnen thans niet nagaan hoe de in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen nieuwbouwmogelijkheden zich verhouden tot de ruimte die u hebt met betrekking tot de bouw van nieuwe woningen. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt hierin geen inzicht geboden. Om dit inzicht te verkrijgen is het van belang over gegevens te beschikken met betrekking tot de restcapaciteit in vigerende plannen, de beschikbare ruimte binnen de contingenten voor de periode 2002-2008 en de verdeling daarvan in de nieuwe plannen en de inzet van de contingenten voor de periode 2009-2014. Ten aanzien van dit laatste adviseren wij u nadrukkelijk om overleg te voeren met de corporaties en de provincie.

Wij zijn dan ook genooddaakt omtrent de aanvaardbaarheid van de in het plan opgenomen woningbouwmogelijkheden een voorbehoud te maken.

Wij adviseren u nadrukkelijk het bestemmingsplan pas in procedure te brengen nadat met de provincie overeenstemming is bereikt over de beschikbaarheid van de aan u toegekende woningbouwcontingenten. (categorie 1)

Woningbouwcapaciteit.

1^o fase

Het plan biedt ruimte aan de bouw van 47 tot maximaal 63 woningen waarvan de realisatie gefaseerd gaat plaatsvinden.

In de toelichting is vermeld dat de 1^o fase ruimte biedt voor de realisering van 17 vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Verder zullen 8 appartementen worden gerealiseerd die vallen onder de noemer vervangende nieuwbouw, omdat elders in het dorp door een vernieuwingsoperatie contingent vrijkomt. In de toelichting is aangegeven dat dit aantal niet meegenomen hoeft te worden in de contingentering.

Naar aanleiding hiervan merken wij op dat u dient aan te tonen dat er overeenstemming bestaat met de betreffende corporatie over de inzet van vervangingscontingenten, de slooplocatie en de hoeveelheid te slopen woningen.

Daarnaast is in de toelichting aangegeven dat er 6 woon/werklocaties zullen worden gerealiseerd, die vanwege het feit dat het hier bedrijfswoningen betreft, niet vallen onder de reguliere contingentering.

Indien voor deze woon/werklocaties evenwel onvoldoende animo bestaat kunnen, aldus de toelichting, hier reguliere woningen worden gerealiseerd. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In plaats van deze 6 bedrijfswoningen kunnen volgens de stedenbouwkundige toelichting maximaal 15 woningen worden gerealiseerd. Voorwaarde hierbij is dat hiervoor nieuwe contingent voor de periode na 2009 beschikbaar is. Uit het plan wordt niet duidelijk om wat voor bedrijvigheid het zal gaan en evenmin of deze "woon/werkwoningen" aangemerkt kunnen worden als "contingentvrije" woningen gaat.

Uit ambtelijke informatie van de provincie is ons gebleken dat deze woningen niet onder de categorie contingentvrije 'bedrijfswoning' vallen. Bedrijfswoningen vallen buiten de contingentering indien het gaat om woningen in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Met andere woorden: de woning dient op die plek onontbeerlijk te zijn voor de exploitatie van het bedrijf/de instelling. De noodzaak voor een bedrijfs- of dienstwoning is aanwezig wanneer: de arbeidsbehoefte ten minste één volwaardige arbeidskracht betreft, ook op langere termijn, én de aard van de bedrijfsvoering de permanente aanwezigheid van één volwaardige arbeidskracht noodzakelijk maakt.

Vooralsnog gaan wij er vanuit dat deze woningen onder het toegekende gemeentelijke contingent vallen(categorie 2).

2^o fase

Voor fase 2 zal, na de toekenning van nieuwe contingenten in 2009, een uitwerkingsplan worden opgesteld. In de van de toelichting deelsluitmakende inrichtingsschets wordt uitgegaan van 9 vrijstaande woningen, 4 twee- onder een kap en een complex van 10 grondgebonden appartementen. In de plaats van het complexje met 10 grondgebonden woningen kunnen eventueel ook 3 tot 4 vrijstaande woningen gebouwd worden.

Aangezien het is vooralsnog niet duidelijk hoeveel contingenten u in mag zetten voor de dorpen in de periode 2009-2014 kunnen wij niet op voorhand instemmen met deze woningbouwcapaciteit. Een uitwerkingsverplichting geeft aan dat er voor het gebied waarop die bestemming betrekking heeft een uitwerking plaats moet vinden, waartoe wellicht op dat moment voor wat de toegekende woningbouwcapaciteit geen ruimte beschikbaar is. Om voornoemde reden zijn wij van mening dat woningbouw binnen fase 2 niet door middel van een bestemming "Uit te werken woondoeleinden" maar door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt dient te worden. Als voorwaarde hierbij adviseren wij u in het plan op te nemen dat deze wijziging uitsluitend kan worden toegepast ingeval deze past binnen het provinciale volkshuisvestingsbeleid.

Het is vooralsnog niet duidelijk hoeveel contingenten u in mag zetten voor de dorpen in de periode 2009-2014. Dit moet duidelijk zijn voordat hiervoor contingenten kunnen worden ingezet (categorie 1).

Ecologisch onderzoek

Uit ecologisch onderzoek blijkt dat 3 vleermuissoorten en de steenmarter het plangebied als foerageer-/ jachtterrein gebruiken. Gesteld wordt dat de werkzaamheden binnen het gebied hierop geen effect zullen hebben, omdat de vleermuizen respectievelijk de steenmarter uitsluitend 's nachts foerageren respectievelijk jaagt. Bovendien is, aldus de toelichting, in de omgeving voldoende vergelijkbaar leefgebied aanwezig voor deze soorten, waardoor het verlies aan leefgebied te verwaarlozen is.

Op grond hiervan bent u blijkbaar niet voornemens om een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet aan te varen.

Wij merken naar aanleiding hiervan op dat de aanwezigheid van voldoende vergelijkbaar leefgebied u niet ontslaat van de verplichting tot het vragen om een ontheffing voor de realisering van de op grond van dit plan voorgenomen invulling. Deze ontheffing dient te zijn verleend voordat uw raad het bestemmingsplan vast stelt. Deze opmerking is ook van toepassing op wat hierover is bepaald in artikel 3, lid 5 van de BtH (categorie 1).

Archeologie

In paragraaf 3.2 is vermeld dat er voor twee locaties aanvullend onderzoek nodig is waar misschien archeologische resten aanwezig zijn. Wij zijn echter van mening dat het aanbeveling verdient om deze aanvullende onderzoeken reeds nu uit te voeren, zodat duidelijk is of er werkelijk archeologische resten aanwezig zijn.

Tevens kan na onderzoek worden bepaald of behoud van dergelijke resten aan de orde is en dat er in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met deze resten (conform Malta).

Overigens merken wij op dat de bijlage met daarin opgenomen de rapportage van het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd door het bureau Oranjewoud niet is toegevoegd aan het bestemmingsplan, waardoor de exacte ligging van de twee hiervoor genoemde locaties niet duidelijk is.

Watertoets.

Er is overleg geweest met het waterschap. Uit het plan blijkt dat u niet alle door het waterschap gemaakte opmerkingen voldoende heeft overgenomen in het plan. Als voorbeeld geldt de opmerking van het waterschap dat bij woningbouwlocaties uitgegaan dient te worden van een gemiddelde verharding van 70 tot 80 %, terwijl in het plan wordt uitgegaan van 45 %.

Wij zijn van mening dat in de waterparagraaf duidelijk moet worden aangegeven waartoe de opmerkingen van het waterschap hebben geleid. Deze aangepaste paragraaf zou vervolgens nog een keer ter beoordeling moeten worden voorgelegd aan het waterschap (categorie 2).

Procedure hogere waarde Wgh

Een gedeelte van de woningbouw valt buiten de 52 dB(A) contour tengevolge waarvan er voor het bouwen van geluidsgevoelige bebouwing tussen de 52 en 55 d(B)A – contour een procedure hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder gevolgd moet worden. Wij willen u er op wijzen dat een hogere waarde procedure gevolgd dient te worden bij overschrijding van de 50 dB(A) contour en deze ontheffing dient te zijn verleend vóórdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld (categorie 1).

Bodem

In § 3.4 onder Bodem is aangegeven dat uit een verkennend/ aanvullend bodemonderzoek blijkt dat er binnen het plangebied sprake is van locaties met een lichte tot sterke verontreiniging met oliecomponenten. Bovendien is in het grondwater arceen aangetroffen. Gezien de hoeveelheden en concentraties van de hiervoor genoemde stoffen is er, aldus de toelichting, formeel niet sprake van een ernstige vorm van bodemverontreiniging.

Uit naar aanleiding hiervan van u ontvangen hierop betrekking hebbende onderzoeken blijkt evenwel niet dat het geen ernstig geval van bodemverontreiniging betreft. Hiervoor is nader

onderzoek noodzakelijk. Geadviseerd wordt om, voorafgaand aan nieuwbouwwerkzaamheden, de op de locatie aangetoonde verontreinigingen te verwijderen. Hiervoor is instemming van Gedeputeerde Staten vereist.

Wij willen u er op wijzen dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt dient te worden waar deze locaties liggen en op welke wijze de sanering hiervan plaats zal vinden. Tevens dient inzicht geboden te worden in de financiële uitvoerbaarheid hiervan (categorie 2).

Door de provinciale afdeling Milieubeleid en Bodemsanering heeft hiervoor een toets verricht naar de mogelijke bodembedreigende activiteiten in het plangebied. Deze toetsing is uitgevoerd op basis van drie databestanden n.l.:

1. Het Globisbestand. Hierin zijn de locaties opgenomen die bij de provincie gemeld zijn.
2. Het Nazcabestand. Dit bestand geeft een overzicht van de uitgevoerde bodemonderzoeken. Deze gegevens worden twee keer per jaar uitgewisseld met de gemeentes.
3. Historisch Bodem Bestand (HBB). In het kader van de NMP3 doelstelling om de werkvoorraad in kaart te brengen ten aanzien van alle mogelijk verontreinigde activiteiten in Nederland is door de Provincie Groningen een inventarisatie uitgevoerd naar locaties met een mogelijke bodemverontreiniging.

Uit deze toetsing blijkt het volgende.

1. Globisbestand

Hieruit is geen informatie bekend bij de provincie.

2. Nazcabestand

Ook hieruit is geen informatie bekend bij de provincie.

3. Historisch Bodembestand

Hieruit blijkt het navolgende

Perceel Hoofdweg 34 Holwierde,

Benzine pompinstallatie (eigen gebruik)

Prioriteit 7: Potentieel Ernstig en urgent

Hinderwet gemeentearchief -1.777.13/1331/vml. Bierum

Dieseltank (bovengronds), potentieel ernstig, niet urgent; Gemeente archief, Wet milieubeheer 1.777.13/455/Hoofdweg 34 te

Besluit luchtkwaliteit

In de toelichting ontbreekt informatie over de luchtkwaliteit. Wij zijn van mening dat er overeenkomstig het Besluit luchtkwaliteit binnen en buiten het plangebied dient te bepalen (uitgaande van het achtergrondniveau van het Landelijk Meetnet LUVO plus de uitstoot van de lokale bronnen) en deze dient te toetsen aan de normen. Daarbij moet een prognose voor de situatie na 2010 worden opgesteld, waarbij alle ontwikkelingen die van belang kunnen zijn worden meegenomen. Als de waarden niet kunnen worden gehaald dan moet een luchtkwaliteitplan met maatregelen worden opgesteld.

Wij willen u er op wijzen dat met ingang van 5 augustus 2005 het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit in werking is getreden. Dit besluit heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005. Ook willen wij hierbij wijzen op de brief van Gedeputeerde Staten van 16 juni 2005 die eveneens betrekking heeft op de luchtkwaliteit (categorie 1).

Benutten grondstromen in bestemmingsplannen

Het aanleggen van wegen, het bouwen van woonwijken, bedrijventerreinen en dergelijke vergt grote hoeveelheden bouwgrondstoffen. Aangezien deze grondstoffen niet onbeperkt voorradig zijn, is zuinig en hoogwaardig gebruik ervan van groot belang. Mede daarom is een maximale inzet nodig van alternatieve materialen zoals secundaire bouwgrondstoffen. Daar komt bij dat het gebruik van dergelijke grondstoffen een substantiële besparing kan opleveren van de exploitatiekosten van een plan.

In de Nota Ruimte wordt aanbevolen dat gevolgen van nieuwe ruimtelijke plannen op de bouwgrondstoffenvoorziening moeten worden betrokken in de totale belangenafweging. Tegen deze achtergrond adviseren wij u - voor zover nodig en nog mogelijk - te onderzoeken hoe in de bouwgrondstoffenbehoefte die het voorliggende plan oproept op een zo doelmatig en duurzaam mogelijke wijze kan worden voorzien. Voor nader advies omtrent het (her)gebruik van secundaire grondstoffen, kan een beroep worden gedaan op de afdeling Milieubeleid en Bodemsanering van de provincie Groningen. (categorie 3)

Buitenspeelruimte voor kinderen

Het is van belang dat in het stedelijke gebied voldoende buitenspeelruimte voor kinderen aanwezig is. Het creëren en in standhouden van buitenspeelruimte is een taak van de gemeentelijke overheid. Door de NUSO, de landelijke organisatie voor speeltuinwerk en jeugdrecreatie, en het Nationaal Jeugdfonds "Jantje Beton" wordt geadviseerd om in woongebieden in het algemeen 300 m² per hectare aan buitenspeelruimte in te richten. Dit is 3 procent van de totale oppervlakte van een woongebied. Deze norm kan echter genuanceerd worden toegepast naar gelang de bevolkingssamenstelling, de bevolkingsdichtheid en de daarmee samenhangende behoefte aan speelruimte.

Op grond van een en ander adviseren wij u om het belang dat ermee is gediend dat kinderen in hun directe woonomgeving over voldoende buitenspeelruimte beschikken te betrekken bij de afweging die ten grondslag dient te liggen aan het bestemmen van de in het voorliggende plan begrepen gronden. Voor zover de uitkomst van deze belangenafweging ertoe leidt dat in het plangebied speelruimte wordt gecreëerd, verdient het aanbeveling om de kosten daarvan (inclusief die van het onderhoud) in de exploitatieopzet van het plan te verdisconteren. (categorie 3).

Economische uitvoerbaarheid

U geeft aan dat het weergeven van de economische uitvoerbaarheid door middel van een cijfermatige berekening voor dit plan als geheel nog moeilijk is te geven. Te zijner tijd zal, voor zover dit de gemeentelijke financiën aangaat, een overzicht van de kosten en baten worden toegevoegd.

Wij zijn van mening dat de financiële uitvoerbaarheid van wat op basis van dit plan mogelijk is/ wordt beoogd, in de toelichting wel cijfermatig onderbouwd dient te worden. Wij verwijzen hierbij naar de Handreiking i.o. hoofdstuk 2.2.4 Plantoelichting onder "Uitvoerbaarheid" (blz. 13) (categorie 2).

Voorschriften

Foutieve verwijzingen

In een aantal voorschriften zijn foutieve verwijzingen opgenomen (o.a. artikel 4, lid 21 onder h, artikel 4, de leden 24 t/ m 26, artikel 7, de leden 15 t/ m 18, lid 20 enz). Wij adviseren u het plan hierop aan te passen.

Maximale aantal woningen in het woongebouw ontbreekt

In artikel 5 (Woongebouw) is het aantal toegestane woningen niet vastgelegd. Hierdoor ontbreekt de mogelijkheid om het aantal te bouwen woningen te toetsen aan het toegestane woningbouwcontingent. Wij adviseren u in artikel 5 het maximaal toegestane aantal woningen vast te leggen (categorie 1).

Hoogte van andere bouwwerken

Bij enige van de voorschriften is een bepaling opgenomen voor de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Deze bepaling is gericht op de situatie voor de naar de weg gekeerde gevel. Wij nemen aan dat deze maximale hoogtemaat voor de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ook van toepassing is voor zover gebouwd wordt in het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel (categorie 2).

Aantal woningen op basis van het uitwerkingsplan maximaliseren/ provinciaal volkshuisvestingsbeleid

Hiervoor onder "Volkshuisvestingsbeleid 2^e fase" hebben wij gemotiveerd waarom in deze situatie niet ingestemd kan worden met de in artikel 6 opgenomen uit te werken bestemming ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, maar gekozen dient te worden voor een wijzigingsbevoegdheid. Wij adviseren u in dat kader aan deze gronden een, met de aangrenzende zowel nog te realiseren als bestaande woningen, passende bestemming toe te kennen. In het kader van de wijzigingsbevoegdheid zal aangegeven dienen te worden hoeveel woningen er maximaal gerealiseerd mogen worden.(categorie 2)

Wij wijzen er wellicht ten overvloede op dat een wijziging- / uitwerkingsbevoegdheid altijd de goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft, tenzij deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven dat geen goedkeuring vereist is en tegen de wijziging/ uitwerking niet van zienswijzen is gebleken. Om die reden kan deze zin daarom worden verwijderd (categorie 3).

Procedurebepalingen

In artikel 6, lid 16 en artikel 7, lid 16, die betrekking hebben op de wettelijke procedure bij een wijziging- en een uitwerkingsbevoegdheid, ontbreekt het goedkeuringsvereiste van Gedeputeerde Staten (categorie 2).

Bedrijfswoningen

Artikel 7 biedt de mogelijkheid om bedrijfswoningen bij recht toe te staan. Om verkapte burgerbouw te voorkómen adviseren wij u bedrijfswoningen niet bij recht maar uitsluitend bij vrijstelling mogelijk te maken. De vrijstelling zal eerst kunnen worden verleend indien de noodzaak vanuit de bedrijfsvoering in voldoende mate wordt aangetoond. Daarnaast adviseren wij u het aantal via vrijstelling toegestane bedrijfswoningen te beperken tot maximaal één woning per bouwperceel (categorie 1).

Wijzigingsbevoegdheid bestemming "Doeleinden van wonen en werken"

Artikel 7, lid 19 biedt de mogelijkheid om de bestemming "Doeleinden van wonen en verkeer" te wijzigen in o.a. de bestemming "Woondoeleinden". In deze bevoegdheid ontbreekt het maximum aantal woningen dat hierdoor gerealiseerd kan worden. Wij adviseren u het plan hierop alsnog aan te passen (categorie 1).

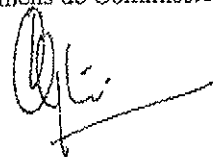
Wijzigingsbevoegdheid bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden"

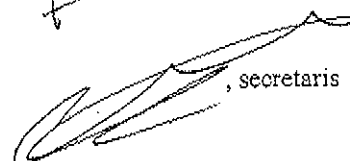
Artikel 9, lid 9 bevat een wijzigingsbevoegdheid die o.a. betrekking heeft op de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". In artikel 9, lid 9, sub c is aangegeven dat geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan".

Deze aanduiding ontbreekt evenwel op de voor "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" bestemde gronden. Wij adviseren u het plan zodanig aan te passen dat het niet mogelijk is om tengevolge van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geluidgevoelige gebouwen te realiseren binnen de geluidgevoelige zone (categorie 1).

Hoogachtend,

Namens de Commissie Bestemmingsplannen

 , voorzitter

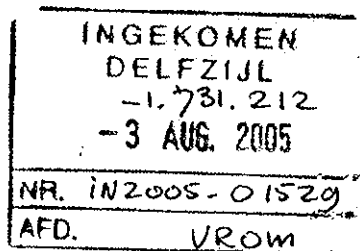
 , secretaris

Waterschap NOORDERZIJLVEST

10

Bezoekadres:
Stedumermaar 1
9735 AC Groningen
Postadres:
Postbus 18
9700 AA Groningen
Telefoon: (050) 304 89 11
Fax: (050) 304 82 26
E-mail: info@noorderzijlvest.nl
Internet: www.noorderzijlvest.nl

Aan het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Delfzijl
Postbus 20.000
9930 PA DELFZIJL



Uw brief van: 17 juni 2005

Uw kenmerk: -

Groningen, 2 augustus 2005

Ons kenmerk: 05-4293/2796

Behandeld door: J.S. Miedema

Bijlage(n): -

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan
"Holwierde en Nansum"

Geacht college,

Op 17 juni 2005 hebben wij in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro, het bestemmingsplan "Holwierde en Nansum" van u ter beoordeling ontvangen.

Over het genoemde Hendricoterrein in Holwierde in dit bestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap. Het overige gebied dat binnen het bestemmingsplan ligt is consoliderend en hierover heeft geen vooroverleg met het waterschap plaatsgevonden. Het is voor dit deel ook niet nodig omdat het consoliderend is.

Over de concept-waterparagraaf van het Hendricoterrein te Holwierde is op 21 december 2004 een memo via de mail verstuurd naar de gemeente Delfzijl met daarin opmerkingen over de concept-waterparagraaf van het bestemmingsplan Holwierde-woningbouwlocatie Hendrico. Uiteindelijk is dit bestemmingsplan uitgebreid met de kern Nansum en Holwierde.

In deze memo is aangegeven dat het plangebied behoort tot het boezemgebied Fivelingo dat bemalen wordt door het gemaal van de Drie Delfzijlen en dat het gebied Hendrico op de waterkansenkaart als "geschikt mits" aangegeven is. Dit heeft met name te maken met de hoge grondwaterstanden. Om toch te kunnen bouwen kan gekozen worden voor ophoging of kruipruimteeloos bouwen.

In de Groote Heekt wordt een zomerpeil gehandhaafd van NAP -1,20 m en een winterpeil van NAP -1,33 m. In noodsituaties kan de waterstand oplopen tot NAP -0,83 m. De drooglegging (verschil maaiveld-waterpeil) dient 1,30 m te zijn. Dit betekent een aanleghoogte van NAP + 0,10 m. Hiermee wordt ook voldaan aan de veiligheidseisen in noodsituaties.

Waterschap NOORDERZIJLVEST

11.

In de waterparagraaf wordt aangegeven dat er 6.800 m² water aanwezig is (inclusief 5.200 m² oppervlaktewater van de Groote Heekt). Dit zijn bestaande watergangen.

Voor extra verharding dient 10% open waterberging te worden gerealiseerd bovenop de reeds bestaande watergangen. Deze waterberging dient op een kaart inzichtelijk gemaakt te worden.

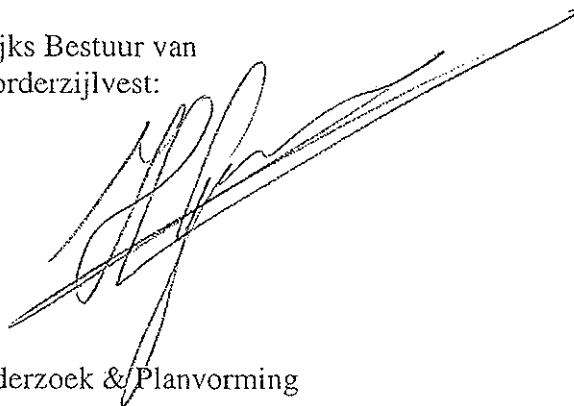
Deze opmerkingen zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen. Wij kunnen het bestemmingsplan daarom ook niet goedkeuren.

In het bestemmingsplan wordt in paragraaf 5.4.1 aangegeven dat het verhard oppervlak toeneemt met 1 hectare. Hierbij wordt door u uitgegaan van een gemiddelde verharding bij een woningbouwlocatie van 45%. Dit percentage is niet voldoende omdat de tuin tegenwoordig voor een groot deel verhard wordt. Er wordt in deze situatie gerekend met een verharding van circa 70-80% welke genoemd is in de notitie stedelijk water van het waterschap.

In het bestemmingsplan staat onder dezelfde paragraaf aangegeven dat de waterparagraaf zal worden aangevuld met de uitkomsten van het overleg met het waterschap Noorderzijlvest. Er heeft in 2004 vooroverleg plaatsgevonden. Als de hierbovengenoemde opmerkingen mee worden genomen hoeft dat overleg wat ons betreft niet opnieuw plaats te vinden.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u nog vragen hebben dat kunt u contact opnemen met mevrouw J.S. Miedema van ons waterschap.

Namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest:



H. Groen,
afdelingshoofd Onderzoek & Planvorming