

Inhoudsopgave

pagina

1	INLEIDING	1
	1.1 AANLEIDING TOT EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN	1
	1.2 LIGGING PLANGEBIED	1
	1.3 OPZET BESTEMMINGSPLAN	2
2	KENSCHETS VAN HET GEBIED	3
	2.1 ALGEMENE KENSCHETS	3
	2.2 HISTORISCHE ONTWIKKELING	4
	2.3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR DORP	9
	2.4 RUIMTELIJKE KWALITEIT	11
3	BELEIDSKADER	15
	3.1 RIJKSBELEID	15
	3.2 PROVINCIAAL BELEID	15
	3.3 REGIONAAL BELEID	16
	3.4 GEMEENTELIJK BELEID	17
4	RUIMTELIJKE EFFECTEN OP DE OMGEVING	21
	4.1 MILIEU	21
	4.2 BODEM	23
	4.3 ARCHEOLOGIE	23
	4.4 EXTERNE VEILIGHEID	25
	4.5 LUCHTKWALITEIT	25
	4.6 ECOLOGIE	26
	4.7 WATER	26
5	VERTALING NAAR REGELS EN VERBEELDING	31
	5.1 ALGEMEEN	31
	5.2 TOELICHTING OP DE PLANREGELS	33
	5.3 HANDHAVING	41
6	UITVOERBAARHEID	43
	6.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
	6.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54

BIJLAGEN

1	VISIE MEEDHUIZEN
2	UITSNEDE ARCHEOLOGISCHE BELEIDSADVIESKAART
3	BODEMONDERZOEK

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

Om een aantal redenen, zoals een eenduidige systematiek, vermindering van het aantal bestemmingsplannen en de actualiseringsverplichting vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, heeft de gemeente Delfzijl besloten om de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente te herzien.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor de kern Meedhuizen. De vigerende bestemmingsplannen in deze kern zijn:

- bestemmingsplan Meedhuizen, vastgesteld op 30 november 1978 en goedgekeurd op 22 januari 1980;
- partiële herziening bestemmingsplan Meedhuizen, vastgesteld op 28 oktober 1982 en goedgekeurd op 8 maart 1983;
- bestemmingsplan Meedhuizen – De Maarkampen, vastgesteld op 23 november 1995 en goedgekeurd op 13 februari 1996.

Verder wordt het plangebied enigszins uitgebreid met onderdelen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, deelgebied midden, vastgesteld op 27 november 1997 en goedgekeurd op 9 juni 1998.

Daarnaast is er in de loop der tijd voor een groot aantal ontwikkelingen een vrijstelling ex artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening afgegeven. De nieuwe situaties zijn in het onderhavige plan opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend. Hoofduitgangspunt is het behoud en waar mogelijk versterken van de bestaande ruimtelijke structuur, in combinatie met het behoud en waar mogelijk verbeteren van de leefbaarheid in het dorp.

1.2 Ligging plangebied

Meedhuizen is een kleine kern, ten zuiden van Delfzijl. Op navolgend overzichtskaartje zijn de ligging en de begrenzing van het dorp aangegeven. Het gebied wordt geheel omgeven door het landelijk gebied. Voor een meer gedetailleerd overzicht van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1: Begrenzing en omgeving plangebied

1.3 Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied zoals dat op de verbeelding is afgebeeld.

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving van Meedhuizen gegeven. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op het relevante rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. De milieuhygiënische aspecten, welke aan bod dienen te komen bij ruimtelijke plannen, zijn in hoofdstuk 4 weergegeven. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten. Daarin wordt tevens een korte uitleg gegeven van de gekozen systematiek. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 Kenschets van het gebied

Dit hoofdstuk geeft allereerst een algemene kenschets van het dorp Meedhuizen. Vervolgens wordt stilgestaan bij de historische ontwikkeling van het dorp en het omringende landschap. De ruimtelijke structuur van het dorp komt in paragraaf 2.4 aan bod. Specifieke kwaliteiten worden in de daaropvolgende paragraaf uitgelicht. Deze paragrafen tezamen kunnen als richtinggevend kader worden gezien voor ontwikkelingen in de toekomst.

2.1 Algemene kenschets

Meedhuizen ligt ten zuiden van Delfzijl, nabij de dorpen Tjuchem en Wagenborgen. Het dorp is goed bereikbaar, omdat twee provinciale wegen op relatief korte afstand van het dorp liggen. Via de Ideweesterweg kan de N362 ten oosten van Meedhuizen worden bereikt en via de Meedhuizerweg kan de N362 ten noorden van Meedhuizen worden bereikt.

Meedhuizen heeft een inwonertal van circa 430 personen en een woningvoorraad van ongeveer 165 woningen (CBS Statline, 2008). Het dorp kent enige bedrijvigheid, waaronder enkele agrarische en aanverwante bedrijven.

Qua voorzieningen zijn in het dorp onder andere een supermarkt, een basisschool, een kerk en een sportcomplex aanwezig.



Figuur 2: Luchtfoto omgeving Meedhuizen (bron: Google Earth)

2.2 Historische ontwikkeling

Meedhuizen is van oorsprong een wierdendorp, ontstaan in de vroege middeleeuwen. Mensen vestigden zich hier op een natuurlijke hoogte (zandkop), omdat de zee nog vaak het land binnendrong. Om zich beter tegen overstromingen te beschermen, werd de natuurlijke hoogte in de loop van de tijd opgehoogd tot een wierde.

Vanaf de late middeleeuwen werd het Gronings kustgebied bedijkt. De eerste dijken boden echter vaak niet voldoende bescherming tegen een noordwesterstorm. Pas vanaf de achttiende/negentiende eeuw werden de dijken voldoende hoog. De functie van de wierden als bescherming tegen de zee ging daarmee verloren. Evenals vele andere wierden werd ook de wierde van Meedhuizen aan het einde van de negentiende eeuw grotendeels afgegraven vanwege de vruchtbare grond.

Meedhuizen wordt thans doorsneden door het Afwateringskanaal van Duurswold. Dit kanaal is aangelegd rond 1870 als afwateringskanaal van het Schildmeer.

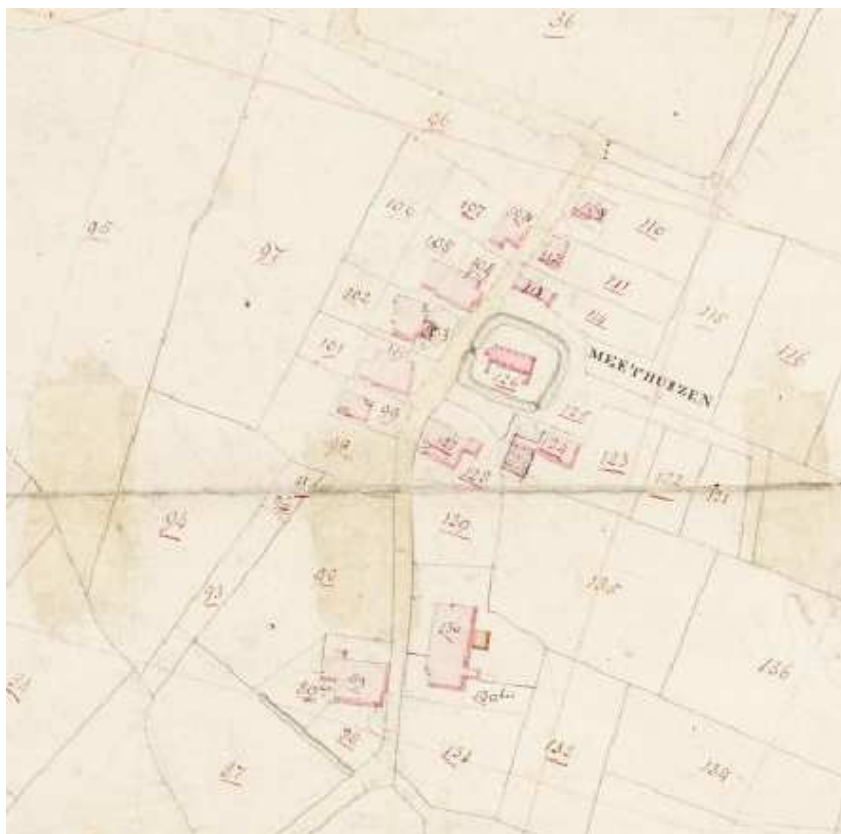
In het begin van de negentiende eeuw bestond Meedhuizen uit enkele woningen, boerderijen en een kerk aan de Hoofdstraat. De Hoofdstraat kende destijds al de bocht ter hoogte van het huidige kanaal (zie historisch kaartje 1811-1832 in figuur 3). Op dit zelfde kaartje is ook te zien dat de kerk wordt omgeven door een gracht.

De Hoofdstraat is in de loop van de tijd verdicht. Rond 1900 ontstond ook aan de noordzijde van het kanaal bebouwing langs de Meedhuizerweg (zie historisch kaartje 1902 in figuur 3). De Hoofdstraat, de Meedhuizerweg en de Ideweesterweg vormen de oorspronkelijke hoofdroute van het dorp. Doordat bebouwing zich langs dit lint concentreerde, veranderde Meedhuizen van een wierdendorp in een wegdorp; een nederzetting waarbij de huizen in een rij langs de weg staan.

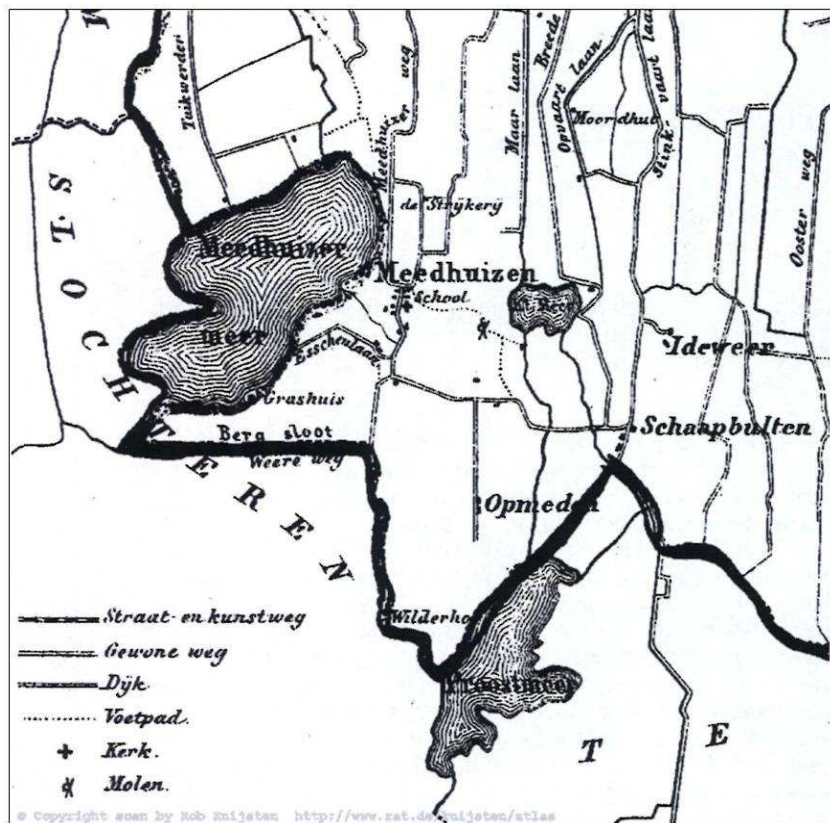
In de jaren zeventig is Meedhuizen uitgebreid met bebouwing langs de Cereslaan. Nog recenter is de bebouwing langs de Maarkampen, de aftakking van de Hoofdstraat langs het kanaal.

In navolgende figuur 3 is aan de hand van historische kaartjes uit verschillende tijdsperiodes de historische ontwikkeling van Meedhuizen af te leiden.

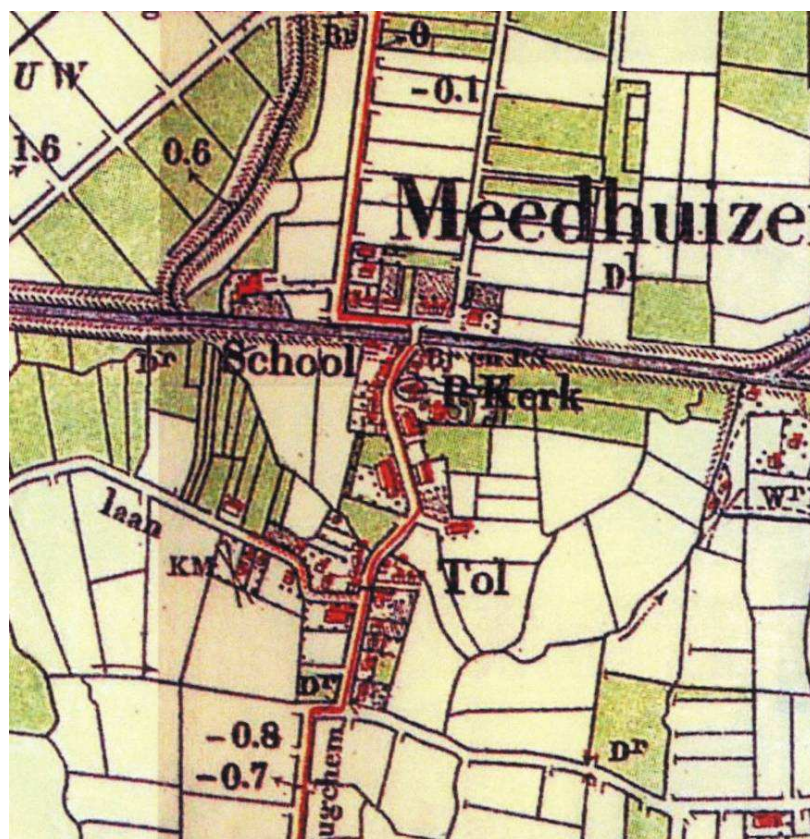
Figuur 3: Historische kaarten Meedhuizen



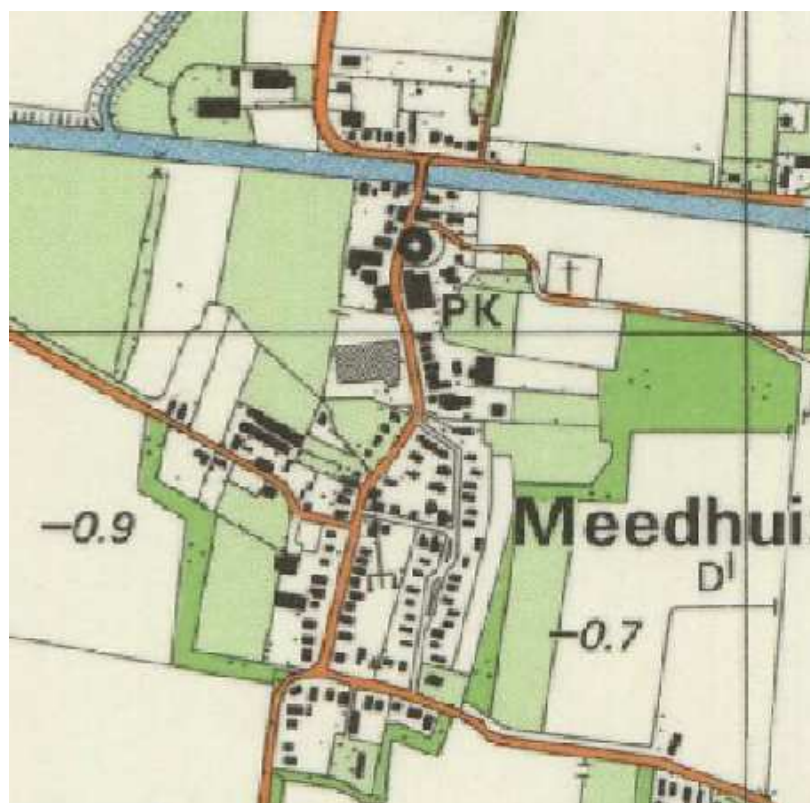
Figuur 3.1: Meedhuizen (destijds Meethuizen) 1811-1832



Figuur 3.2: Fragment Gemeentekaart 1867



Figuur 3.3: Fragment Grote Historische Atlas Groningen (1902)

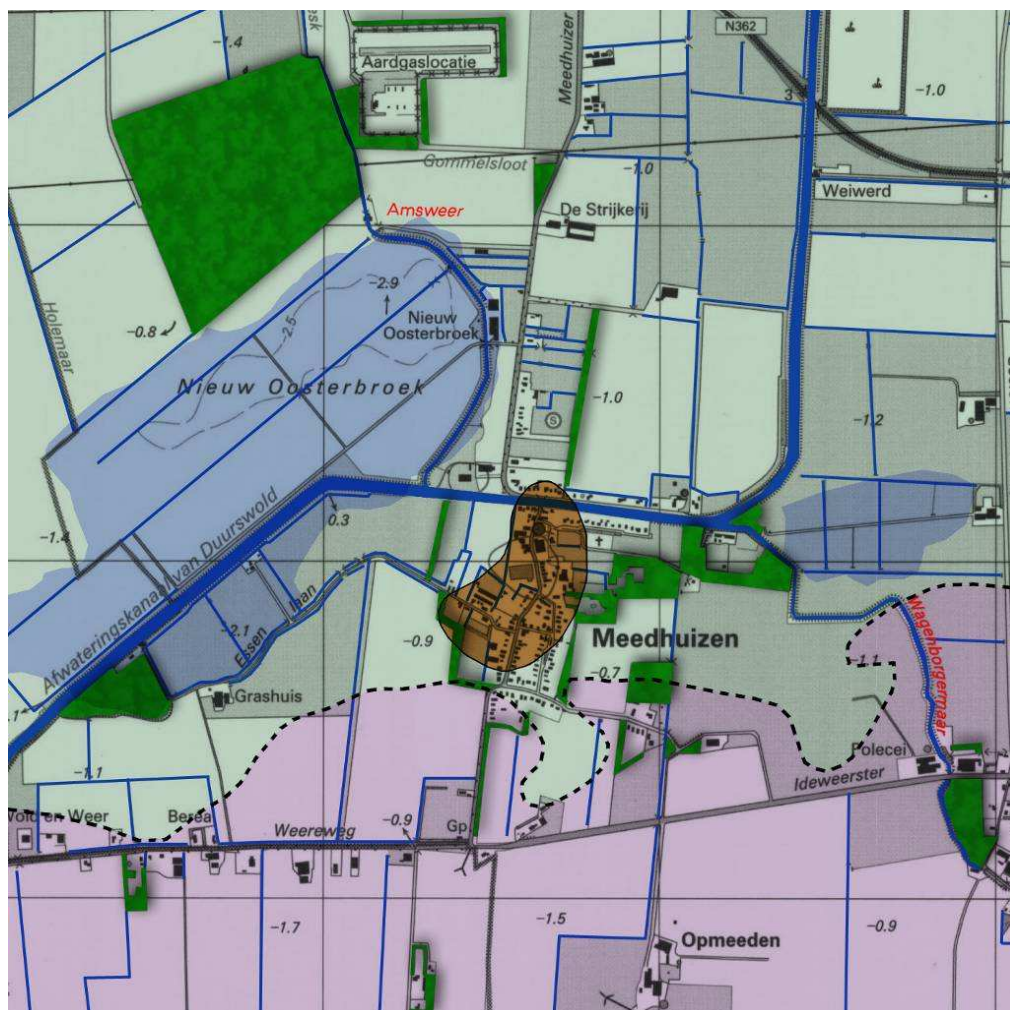


Figuur 3.4: Topografische kaart (1982) Landschappelijk kader

Meedhuizen ligt in het overgangsgebied van de veenstreken en de klei. Het dorp zelf ligt op een natuurlijke hoogte (een zandkop). Het omringende landschap is open en heeft een rechtlijnige verkaveling. Rond het zuidelijke deel van het dorp liggen brede groensingels, waardoor het dorp scherp is afgebakend in het open landschap.

Het Afwateringskanaal dat het dorp in tweeën splitst, loopt van het Schildmeer naar Delfzijl. Het Afwateringskanaal gaat middels een duiker onder het Eemskanaal door en watert in Farmsum uit via de spuisluis, als de waterstand in de haven dit toelaat. Als deze stand te hoog is, wordt er afgewaterd door het naastgelegen gemaal Duurswold. Op het Afwateringskanaal komen aan weerszijden van het dorp de maren Amsweer en Wagenborgermaar uit. Beide maren liggen echter buiten het plangebied.

De naam Meedhuizen is waarschijnlijk een verbastering van Midhuizen (de middelste huizen), omdat het dorp oorspronkelijk was gelegen tussen drie meren, te weten het Meedhuizermeer, het Kleine of Farmsumermeer en het Proostmeer. Deze zijn alle drie eind negentiende eeuw met poldermolens drooggemalen. Op het historisch kaartje van 1867 (zie figuur 3.2) en het navolgende kaartje zijn deze voormalige meren zichtbaar.



Figuur 4: Omringende landschap



Kleigrond



Veengrond



Voormalige meren



Zandrug



Groenstructuur



Waterstructuur

2.3 Ruimtelijke structuur dorp

Hoofdstructuur

De ruimtelijke structuur van Meedhuizen wordt bepaald door het noord-zuid lopende hoofdlint (Hoofdstraat, Meedhuizerweg) en het oost-west lopende Afwateringskanaal. De brug over het kanaal markeert het kruispunt van water- en landweg. De historische kern bevindt zich aan de zuidzijde van het kanaal (zie kaart 6). Hier staan ook de kerk en de oudste bebouwing van Meedhuizen. Mede vanwege de aanwezigheid van de basisschool en een café kan dit gebied worden gezien als de dorpskom van Meedhuizen.

Voordat de Meedhuizerweg aan de noordzijde van het Afwateringskanaal overgaat in de Hoofdstraat is er een scherpe bocht. Deze slinger was er al voor het Afwateringskanaal is aangelegd en heeft waarschijnlijk te maken met de overgang van de zandrug naar de polder.

Bebouwing

De bebouwing in Meedhuizen is overwegend gevestigd aan het lint en bestaat vooral uit vrijstaande arbeidershuizen en burgerwoningen uit de eerste helft van de twintigste eeuw. De woningen kennen vele bouwstijlen, waardoor het lint een gevarieerd beeld kent. De woningen zijn met de voorkant naar het lint gericht.

De kerk op de grotendeels afgegraven wierde dateert uit de dertiende eeuw en is aangewezen als rijksmonument. De kerk wordt omgeven door monumentale bomen en gedeeltelijk door een gracht.

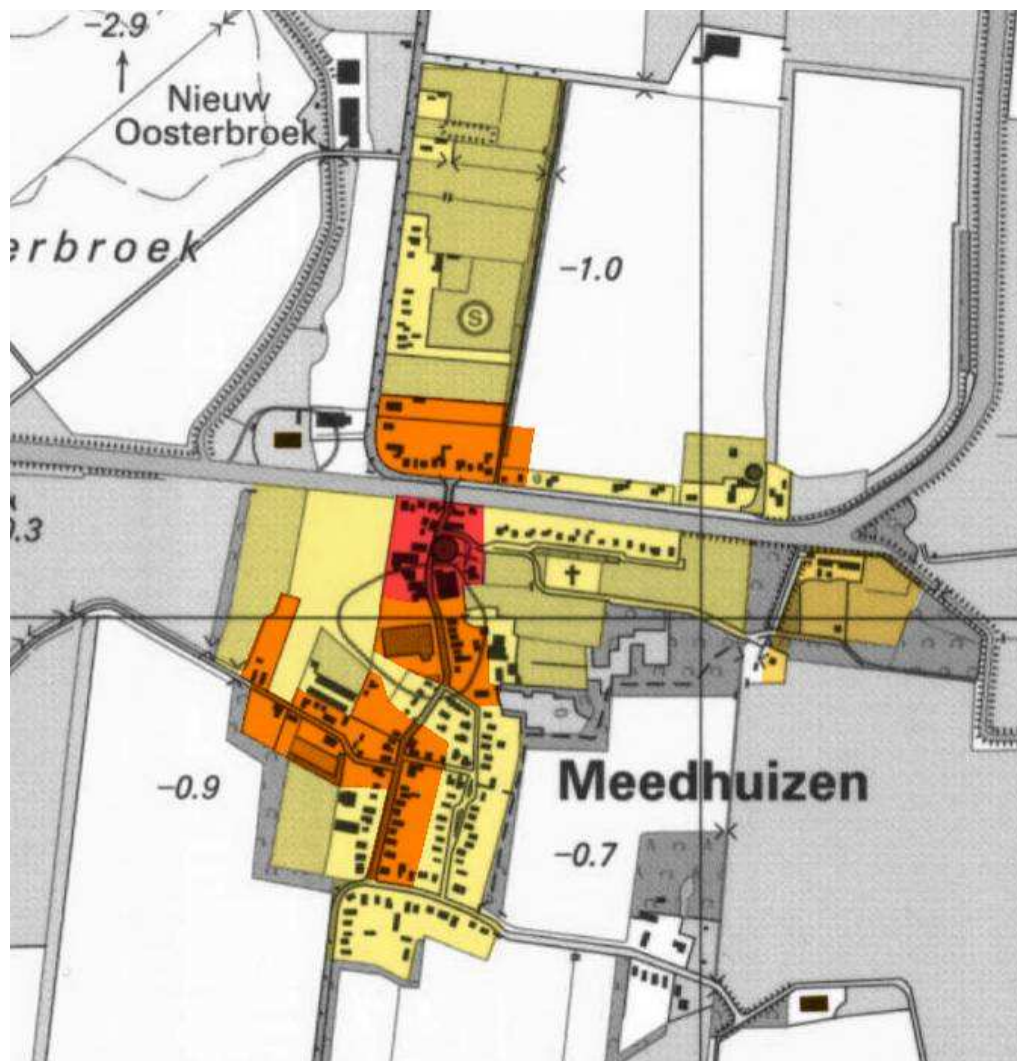


Figuur 5: Historische kerk

Aan de Cereslaan staan zogenaamde 'A-woningen'. Deze woningen geven samen met het opgaande groen de buurt een eigen karakteristiek.

Langs de Maarkampen staan recentelijk gebouwde vrijstaande woningen op ruime kavels.

De navolgende ontwikkelingskaart geeft een beeld van de verschillende functies in het dorp.



Figuur 6: Ontwikkelingskaart



2.4 Ruimtelijke kwaliteit

Om te bepalen wat voor Meedhuizen specifieke ruimtelijke kwaliteiten zijn, is in paragraaf 2.2 de ontwikkelingsgeschiedenis in kaart gebracht en volgde in paragraaf 2.4 een beschrijving van de ruimtelijke structuur van het dorp. Hieruit is duidelijk geworden hoe de kern ruimtelijk en functioneel is opgebouwd en welke elementen daaruit als waardevol kunnen worden aangemerkt.

Relatie tussen dorp en landschap

Op een aantal plekken in het dorp is het omringende landschap waarneembaar. Dergelijke doorzichten dienen behouden te blijven. Het omringende landschap wordt bestemd in het bestemmingsplan voor het buitengebied.

Landschappelijke kamers en groenstructuur

Bijzonder voor Meedhuizen zijn de landschappelijke gebieden aangrenzend aan de dorpsbebouwing, die door groensingels van het buitengebied worden afgeschermd. Dergelijke gebiedjes liggen bij de Maarkampen en ten noorden van de Essenlaan. Deze landschappelijk waardevolle gebieden bieden de dorpsbewoners intieme, veilig bewandelbare dorpsommetjes. De scherpe markering van de dorpsrand in het open landschap wordt hoog gewaardeerd. In het bestemmingsplan hebben deze kamers en groensingels een daarop toegespitste bestemming gekregen.

Historische kern met kerk

Het historische gedeelte van Meedhuizen vormt met de aanwezigheid van een aantal voorzieningen de kern van het dorp. Vooral de kerk is samen met de later aangebouwde toren en het groene kerkhof een waardevol cultuurhistorisch element in het dorp. De kerk, die tegenwoordig ook in gebruik is als cultuurhuis, is aangewezen als rijksmonument en is zodoende op de verbeelding aangeduid als 'karakteristiek'. De begraafplaats heeft vanwege zijn specifieke waarde en functie een eigen bestemming gekregen. Ingezet wordt op behoud van de bebouwing en het aanwezige groen.

Stedenbouwkundig ensemble

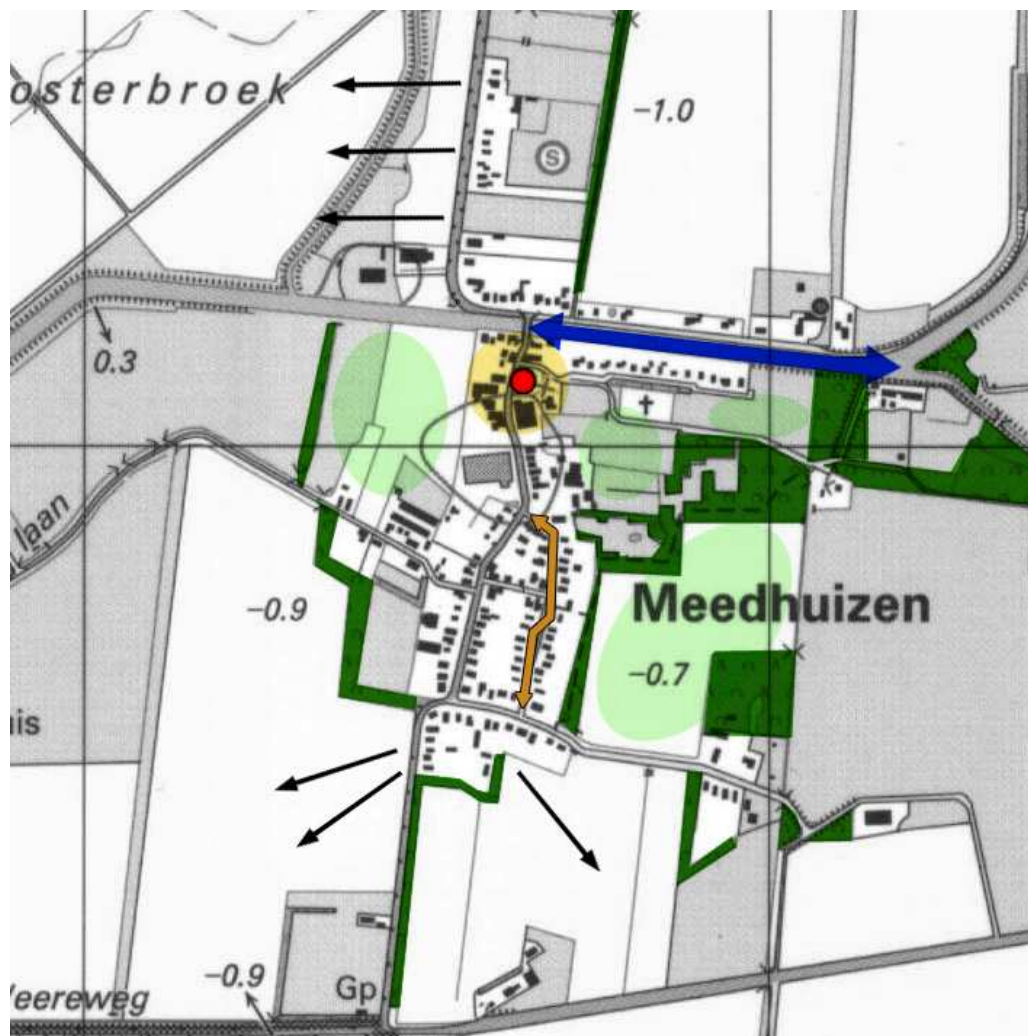
De bebouwing met de zogeheten A-woningen aan de Cereslaan onderscheidt zich sterk van de overige bebouwing in het dorp vanwege de hoofdvorm. Het buurtje kan vanwege deze bijzondere bebouwing met het opgaande groen worden gezien als een karakteristiek element in het dorp. De woningen hebben een op de specifieke A-bouw afgestemde bestemming gekregen in het bestemmingsplan.

Beleefbaarheid van het kanaal

Het Afwateringskanaal heeft, behalve een structurele ruimtelijke functie in het dorp, tevens een recreatieve functie. Het kanaal is vanaf de brug en de Maarlaan goed waarneembaar. Vooral vanaf de brug ontstaat door het eerste rechtlijnige gedeelte van het kanaal een mooi zichtpunt. De waarneembaarheid van het kanaal dient behouden te blijven, dan wel te worden versterkt.

Aan de zijde van de Maarlaan zijn in het kanaal kleine aanlegsteigers aangelegd. Dit biedt dorpsbewoners de mogelijkheid om bootjes aan te leggen.

In figuur 7 zijn de ruimtelijke kwaliteiten weergegeven. Deze hebben de basis gevormd bij het opstellen van specifieke regels ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit.



Figuur 7: Kwaliteitenkaart

-  Relatie tussen dorp en landschap
-  Groenstructuur
-  Landschappelijke kamers
-  Historische kern
-  Kerk
-  Stedenbouwkundig ensemble
-  Beleefbaarheid van het kanaal

Figuur 8: Foto-overzicht van het plangebied



Cereslaan met 'A-woningen'



Zijaanzicht kerk



Hoofdstraat



Meedhuizerweg



Afwateringskanaal Kerklaan met rechts een landschappelijk gebied in het dorp

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Rijksbeleid is voor het bestemmingsplan Meedhuizen, waarin in hoofdzaak bestaande functies worden gehandhaafd, slechts in beperkte mate relevant. Waar nodig wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan op wettelijke bepalingen.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede provinciale ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie één of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid.

Basis voor het provinciale ruimtelijke beleid wordt gevormd door het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Om de doelen uit het POP na te streven, vindt vertaling plaats in de provinciale Omgevingsverordening.

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten het nieuwe POP 2009-2013 en de Omgevingsverordening definitief vastgesteld. In het navolgende volgt een beschrijving van het relevante beleid uit het POP 2009-2013 en de Omgevingsverordening.

POP 2009-2013

Het nieuwe POP richt zich op onderwerpen die van provinciaal belang zijn. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, zijn niet alle onderwerpen relevant. In het navolgende volgt een beschrijving van het beleid over de ruimtelijke karakteristiek, archeologie, wonen en voorzieningen.

Ruimtelijke karakteristiek

De gehele provincie is in het POP op basis van de kernkarakteristieken en belangrijke ontwikkelingen (de dynamiek) ingedeeld in elf gebieden. Binnen de elf gebieden komen verschillende landschapstypen voor. Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Midden-Groningen en ligt in het wegdorpenlandschap.

De te beschermen karakteristieken in dit gebied zijn de groene dorpslinten en de grootschalige openheid.

Archeologie

De provincie wil archeologische waarden bij ontgroning beschermen. De bescherming van de archeologische waarden komt aan bod in paragraaf 4.2.

Wonen en voorzieningen

Een belangrijk uitgangspunt van de provincie is de concentratie van wonen en werken in de stedelijke centra. Het uitgangspunt is om wonen en werken te concentreren in de steden Groningen en Assen, met daarnaast een extra woningbouwopgave voor de kernen Leek, Roden en Hoogezand-Sappemeer.

De provincie wil met de gemeenten in de Eemsdelta en Oost-Groningen en de gemeente De Marne de afspraak maken hun visie en aanpak vast te leggen in een woon- en leefbaarheidsplan. In de Eemsdelta heeft dit geleid tot het Pact regio Eemsdelta (10 juni 2009).

Omgevingsverordening

In de bijlage van de Omgevingsverordening is een tabel opgenomen met de nieuwbouwruiimte per gemeente. Voor de gemeente Delfzijl is het maximaal aantal nieuw te bouwen woningen nog niet definitief bepaald (zie hiervoor ook paragraaf 3.3. onder Pact regio Eemsdelta).

Afweging

Het plan past binnen het POP en voldoet aan de provinciale Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

Landschapsontwikkelingsplan Noord-Groningen

In 2005 is in opdracht van de provincie Groningen en de gemeenten Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsmond, Loppersum, Ten Boer, Winsum, de Regioraad Noord-Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest het Landschapsontwikkelingsplan Noord-Groningen (LOP) verschenen. Een van de belangrijkste uitgangspunten van deze nota is dat de eigen karakteristieken van de verschillende landschapstypen moeten worden versterkt. Het LOP heeft geen juridische status, maar het is bedoeld als gereedschapskist, die bestuurders en uitvoerders handvatten biedt voor de manier waarop toekomstige ontwikkelingen kunnen worden ingezet om de kwaliteit van het landschap te versterken.

Voor de polder Weiwerd, ten noordoosten van Meedhuizen, is in het LOP een gebiedsuitwerking opgesteld. Omdat de historische elementen hier nauwelijks herkenbaar zijn, ligt voor Weiwerd de opgave in het creëren van een nieuwe ruimtelijke structuur. In deze structuur dienen oud en nieuw met elkaar in evenwicht te worden gebracht. In het LOP is tevens een visie toegevoegd van de wijze waarop dit tot uitwerking kan worden gebracht.

Het LOP heeft vanwege het conserverende karakter van het onderhavige bestemmingsplan geen directe consequenties voor het bestemmingsplan.

Pact regio Eemsdelta

Op 10 juni 2009 is het Pact regio Eemsdelta, Regionaal beleid 'wonen en voorzieningen' definitief geworden. Hierin hebben de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsmond en Loppersum met de provincie de volgende afspraken gemaakt:

1. Partijen zetten in op regionaal beleid 'wonen en voorzieningen' voor de regio Eemsdelta, in de wetenschap dat de omvang van de bevolking verder zal afnemen en door voortgaande ontgroening en vergrijzing sterk van samenstelling zal wijzigen.

2. Het doel van de in dit Pact neergelegde afspraken van regionaal beleid is uiteindelijk om de leefkwaliteit van de regio op een hoog niveau te houden, zowel op het platteland als in de kleine en grote kernen.
3. Partijen zetten in op een strategie van regionaal beleid 'wonen en voorzieningen' waarbij de voorspelde bevolkingskrimp zowel wordt geaccepteerd en begeleid ('planning for decline') als zoveel mogelijk wordt bestreden.
4. Het regionaal beleid 'wonen en voorzieningen' houdt, voorzover het is gericht op acceptatie en begeleiding van de voorspelde demografische ontwikkeling:
 - a. in kwantitatief opzicht zo goed mogelijk rekening met de voorspelde afname van het inwoner- en huishoudensaantal in de regio en;
 - b. in kwalitatief opzicht zoveel mogelijk rekening met de zich wijzigende samenstelling en woonwensen van de bevolking.
5. Het regionaal beleid 'wonen en voorzieningen' zet, voorzover het is gericht op het zoveel mogelijk dempen van de bevolkingsafname in op:
 - a. het zo goed mogelijk inspelen op de geïnterviewde woonwensen zoals die zijn gebleken uit het consumentenonderzoek;
 - b. het creëren van kansen voor nieuwe woon-, werk- en recreatiemilieus.
6. Het regionaal beleid zet in op het versterken van de leefbaarheid in de regio. Inspelen op de woonwensen van de (potentiële) inwoners vertaald naar de gewenste woonmilieus is daarbij een belangrijke doelstelling. Het consumentenscenario geeft richting aan het regionaal beleid 'wonen en voorzieningen' en daarmee aan het toekomstige wonen in de regio en de daarbij behorende voorzieningenstructuur.
7. Om het in dit Pact neergelegde regionale beleid voldoende te laten aansluiten bij de dagelijkse praktijk zal de woning- en voorzieningenmarkt tweejaarlijks worden gemonitord. Afhankelijk van de uitkomsten wordt het regionaal beleid bijgesteld.

Uit het bijbehorende onderzoek is berekend dat de gemeente tussen 2009 en 2018 387 woningen moet bouwen. Dit is inclusief de sloopopgave. De bestaande bouwplannen zullen met het oog op het vorengenoemde onderzoek fundamenteel moeten worden herijkt, met name voor de kern Delfzijl. In de kern Meedhuizen is in het bestemmingsplan geen nieuwbouwruijnte voorzien. Hiervoor zal aldus een zelfstandige planologische procedure voor doorlopen moeten worden tegen de tijd dat dit aan de orde is.

3.4 Gemeentelijk beleid

Planologisch beleid gemeente Delfzijl

Op 23 december 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders de beleidsregels 'Planologisch beleid gemeente Delfzijl' vastgesteld. Doelstelling van deze beleidsregels is het creëren van duidelijkheid en uniformiteit. De regels zijn voor het gehele grondgebied van de gemeente van toepassing en worden ook in nieuwe bestemmingsplannen opgenomen. De bouwregels behorende bij dit bestemmingsplan zijn in overeenstemming met deze beleidsregels. Met name ten behoeve van behoud

van de ruimtelijke kwaliteiten in het dorp heeft nadere studie naar de bovengenoemde rapportage en de concrete vertaling daarvan in regels plaatsgevonden.

Beleidsvisie dorpen

In de Beleidsvisie dorpen (vastgesteld in juni 2003) geeft de gemeente aan hoe zij de leefbaarheid in en om de dorpen in stand wil houden en de woonkwaliteit wil versterken. De beleidsvisie maakt onderscheid in oorspronkelijk wierdendorp (niet-compleet dorp), uitgegroeid wierdendorp (compleet dorp), wierdendorp in stedelijke structuur en verdwenen dorp. Voor de uitgegroeide wierdendorpen, waaronder Meedhuizen, heeft de gemeente de volgende ambities:

- aandacht voor de historische dorpskern;
- inbreiding ten behoeve van herstructurering;
- versterken voorzieningenniveau;
- in stand houden werken.

Dat Meedhuizen wordt aangemerkt als een compleet dorp heeft te maken met de aanwezigheid van voorzieningen. Op basis van de Beleidsvisie dorpen is een uitgewerkt dorpsprofiel opgesteld. Dit profiel komt in het navolgende aan bod en dient als basis voor concrete projecten.

Dorpsvisie Meedhuizen

In de dorpsvisie Meedhuizen (concept mei 2007) komt de ruimtelijke, maatschappelijke en economische inventarisatie van het dorp aan bod. Op basis daarvan is voor het dorp een visie opgesteld. Deze visie geeft aan hoe Meedhuizen zich zou kunnen ontwikkelen. De visie uit dit rapport is opgenomen in de bijlagen. Voorzover dit mogelijk is, zijn de concrete (dat zijn de reeds gerealiseerde) ontwikkelingen in de regels en de verbeelding opgenomen. Het bestemmingsplan heeft verder een conserverend karakter. Dit heeft tot gevolg dat voor de in de visie opgenomen niet-gerealiseerde ontwikkelingen zal tegen de tijd dat deze aan de orde komen een zelfstandige planologische procedure moeten worden gevolgd.

Welstandsnota

Doel van de welstandsnota is een bijdrage te leveren aan het behouden en waar nodig versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van bebouwing binnen de gemeente. In de welstandsnota worden op heldere wijze de welstandseisen en de – criteria voor bouwplannen duidelijk gemaakt. Bouwplannen in de gemeente worden getoetst door de Welstandscommissie.

De kern Meedhuizen heeft ruimtelijke kwaliteiten. Deze worden door specifieke regels benoemd en hierdoor zoveel mogelijk in stand gehouden.

Beleidsnota Duurzaam Bouwen

In februari 2005 is de beleidsnota Duurzaam Bouwen gemeente Delfzijl uitgekomen. Duurzaam bouwen is een manier van bouwen, die is gericht op een gezond en verantwoord woon- en leefklimaat binnens- en buitenshuis. Dit betekent een gezond leefklimaat in de woning of het gebouw en een zodanige inrichting van de buitenruimte dat aan behoeften aan comfort en welzijn wordt voldaan zonder schaarse grondstoffen te verspillen.

De ambitie van de gemeente Delfzijl is om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen en duurzaam te renoveren. Bij met name de bouwplanprocedures wordt hieraan aandacht besteed.

4 Ruimtelijke effecten op de omgeving

In dit hoofdstuk komen de milieu- en omgevingsaspecten (randvoorwaarden) aan de orde, waarmee bij nieuwe ontwikkelingen rekening moet worden gehouden. Deze randvoorwaarden komen voort uit diverse wetgeving, zowel op Europees niveau als op Rijksniveau.

4.1 Milieu

Achtergrond

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Bedrijven kunnen in zogeheten milieucategorieën (1 t/m 6) worden ingedeeld met behulp van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (2009). Deze publicatie biedt een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau en geeft informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. Op basis van de milieukeurmerken van de verschillende typen bedrijven en inrichtingen wordt een indicatie van de aan te houden afstanden gegeven tussen de diverse typen bedrijven en een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben uitdrukkelijk niet het karakter van een norm.

De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven, maar op bedrijfstypen. Dit betekent dat een concrete situatie altijd in de context moet worden bekeken:

- binnen bepaalde bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen;
- concrete milieu-informatie over een specifiek bedrijf heeft meer waarde dan algemene informatie;
- de afstanden hebben betrekking op de afstand tot een rustige woonwijk of een rustig buitengebied, bij andere gebiedsfuncties kunnen dus andere afstanden mogelijk zijn;
- afdoende milieuhygiënische maatregelen bij de bron, bij de overdracht of bij de ontvanger kunnen een kortere afstand eventueel mogelijk maken.

Regeling

In de regels is opgenomen dat binnen de bedrijfsbestemmingen bedrijven uit categorie 1 tot en met 3.1 uit de VNG-publicatie zijn toegestaan. Bij deze milieucategorieën 1, 2 en 3.1 behoren de volgende richtafstanden:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied (in meters)
1	10
2	30
3.1	50

Bedrijven in deze zogeheten lichtere milieucategorieën zijn van belang voor de werkgelegenheid en daarmee leefbaarheid van de dorpen binnen de gemeente Delfzijl. Bedrijven uit de hogere milieucategorieën, met uitzondering van agrarische

bedrijven, zijn vanwege de veelal grotere milieueffecten meer passend op de daarvoor aangewezen bedrijventerreinen in de gemeente.

In de regels is bij de agrarische bedrijven (bestemd als Agrarisch) geen koppeling gemaakt met milieucategorieën. Dergelijke bedrijven zijn vaak al lange tijd in een dorp gevestigd en passen bij het landelijk-agrarische karakter van de kern. Hierbij dient wel de kanttekening te worden geplaatst dat naast het bestemmingsplan de milieuwetgeving (onder andere Wet geurhinder en veehouderij) bepalend is voor de vestigings- en/of uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven.

Huidige situatie

Er zijn binnen het plangebied circa tien bedrijven gevestigd. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om kleinere bedrijven die qua activiteiten passend zijn in het dorp en daarmee gelijk te stellen zijn aan de lichtere bedrijfscategorieën zoals opgenomen in de tabel.

Ontwikkelingen

Nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van bedrijvigheid zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. In het geval van geluidgevoelige nieuwbouw binnen de zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die, gerekend vanuit de wegas, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen 200 m.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

De actualisatie betreft grotendeels een 'statische' situatie. Er vinden op dit moment geen ingrijpende nieuwe planologische ontwikkelingen plaats. Daar komt bij dat de binnen het plangebied gelegen wegen een snelheidsregiem hebben van maximaal 30 km/u. Akoestisch onderzoek wordt in dit licht niet noodzakelijk geacht.

Spoorweglawaaï

In of direct nabij Meedhuizen ligt geen spoorlijn die gevolgen heeft voor het onderhavige plan.

Geluidszone industrie

Ten noordwesten van het plangebied ligt een NAM-locatie die volgens de Wet geluidhinder zoneringsplichtig is. Voor deze locatie is een geluidzone vastgesteld welke deels gelegen is over het noordelijk deel van het plangebied. De geluidzone is als gebiedsaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan, bedoeld om te voorkomen dat binnen deze zone nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt gerealiseerd. Burgemeester en wethouders kunnen, mits de geluidsbelasting vanwege industrielawaai van de gevels van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, met het verlenen van een omgevingsvergunning hiervan afwijken. In de regels is ook een wijzigingsbevoegdheid tot het verkleinen of verwijderen van deze zone opgenomen.

4.2 Bodem

In verband met het bestaan van risico's voor de gezondheid van mens en dier mag een bouwwerk, bestemd voor gebruik door mens of dier, niet worden gebouwd of verbouwd op verontreinigde grond. Om dit risico te kunnen uitsluiten, moet in het kader van een aanvraag van een bouwvergunning een onderzoek worden uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Ook bij het opstellen van een bestemmingsplan voor nieuwe ontwikkelingen is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Het onderhavige plan is overwegend conserverend van aard. Nader onderzoek in de gebieden waar geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is dan ook niet aan de orde. Dit plan heeft echter wel een signaleringsfunctie. De verdachte locaties van bodemvervuiling in Meedhuizen zijn opgenomen in de bijlage.

Mochten er plannen binnen de verdachte locaties worden ontwikkeld, dan zullen eerst de aard en de mate van vervuiling moeten zijn vastgesteld en eventuele maatregelen zijn genomen. Een bodemonderzoek bestaat vaak uit zowel een historisch onderzoek als een verkennend bodemonderzoek. Het historisch onderzoek of vooronderzoek dient conform de norm NVN 5725 te worden uitgevoerd. Het verkennend onderzoek dient op basis van de norm NEN 5740 te worden uitgevoerd. Bij het verkennend bodemonderzoek wordt de onderzoeksstrategie bepaald op basis van een vooropgestelde hypothese (verdacht/onverdacht). Daarna worden bodem- en grondwatermonsters genomen, geanalyseerd en geïnterpreteerd. Als blijkt dat de bodem vervuild is, dienen afhankelijk van de mate van vervuiling vervolgstappen te worden ondernomen.

4.3 Archeologie

Achtergrond

Alle Nederlandse gemeenten worden geconfronteerd met de wettelijke verplichting om het aspect archeologie te laten mee wegen in ruimtelijke planprocedures. Dit is het directe gevolg van de ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992 en de hieruit voortvloeiende herziening van de Monumentenwet 1988. In het licht van deze ontwikkelingen hebben de gemeenten binnen de Regioraad Noord-Groningen behoefte aan een goed onderbouwde, heldere en eenduidige archeologische

verwachtingskaart/beleidsadvieskaart. In januari 2009 is deze kaart vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delfzijl.

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) stelt dat de gemeente in bestemmingsplannen rekening dient te houden met aanwezige en verwachte archeologische waarden (artikel 38a). Door de adviezen van de beleidsadvieskaart op te nemen in bestemmingsplannen, voldoet de gemeente aan deze verplichting. De Wet op de archeologische monumentenzorg is opgenomen in de gewijzigde Monumentenwet 1988.

Situatie Meedhuizen

De beleidsadvieskaart (RAAP Archeologisch Adviesbureau, 3 september 2008) geeft een aantal terreinen in Meedhuizen weer welke bijzondere aandacht verdienen. Het gaat om terreinen met verschillende begrenzingen. De beleidsadviezen behorende bij de genoemde gebieden en de consequenties voor het onderhavige bestemmingsplan zijn in de navolgende tabel weergegeven. In de bijlagen is een uitsnede van de beleidsadvieskaart opgenomen.

Terrein	Advies	Bestemmingsplan
Geregistreerd AMK-terrein	Onderzoek bij ingrepen groter dan 15 m ²	Betreffend gebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2
Boerderijplaatsen	Onderzoek bij ingrepen groter dan 15 m ²	Betreffend gebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2
ARCHIS Waarneming	Onderzoek bij ingrepen groter dan 15 m ² binnen onderzoeksbuffer	Betreffend gebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2
Hoge verwachting steentijd binnen 3 m –mv	Onderzoek bij ingrepen groter dan 200 m ²	Betreffend gebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4

Behalve vorengenoemde terreinen zijn er in Meedhuizen een aantal cultuurhistorische waardevolle aandachtspunten (onder andere een aantal bijzondere gebouwen). Aan deze aandachtspunten zijn geen beperkingen gekoppeld.

Consequenties

Binnen het geregistreerde AMK-terrein dient te worden gestreefd naar behoud van de archeologische waarden. Bij AMK-terreinen die grotendeels zijn bebouwd, zijn bodemingrepen niet of nauwelijks te voorkomen (denk aan wegconstructies, de aanleg van nieuwe riolering en dergelijke). In die gevallen dienen bodemingrepen tot een minimum te worden beperkt. Voor alle bodemingrepen binnen de begrenzing van de geregistreerde AMK-terreinen (voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie) die dieper reiken dan 40 cm beneden maaiveld en waarbij in het geval van bouwwerken het te bebouwen oppervlak groter is dan 15 m² en in het geval van werken de oppervlakte van de werken groter is dan 5 m², is een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders noodzakelijk. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend onder bepaalde voorwaarden, welke in de regels behorende bij de bestemming Waarde - Archeologie zijn opgenomen.

4.4 Externe veiligheid

Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Daarnaast gaat het Besluit externe veiligheid inrichtingen in op het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval in een inrichting.

Om te bepalen of in en in de directe omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in Meedhuizen aanwezig zijn.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In Meedhuizen lopen geen wegen, spoorwegen of waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er zijn daarmee geen belemmeringen voor de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden van het onderhavige bestemmingsplan.

Buisleidingen

Aardgastransportleidingen zijn voor het plangebied relevant vanwege de regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze regels zijn vastgelegd in de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984). De circulaire onderscheidt toetsings- en veiligheidsafstanden.

De risicokaart van de provincie geeft ook risicovolle buisleidingen weer. Ten oosten en ten zuiden van Meedhuizen lopen meerdere buisleidingen. Deze leidingen liggen echter op ruime afstand van het plangebied (minimaal 260 m) en vormen daarmee geen beperkingen voor het plangebied en de eventuele ontwikkelingen.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit* (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

De wet is in werking getreden en per 1 augustus 2009 is het NSL definitief vastgesteld.

Het onderhavige plan is overwegend conserverend van aard en heeft daarmee geen verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg. Een nader onderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.6 Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Meedhuizen ligt wel in de ecologische verbindingszone van het Schildmeer naar het Hondshalstermeer, gedeeltelijk via het Afwateringskanaal. Het dorp wordt echter gezien als een knelpunt, waardoor een omleiding van deze verbindingszone noodzakelijk zal zijn.

Het onderhavige plan is overwegend conserverend van aard. Er worden geen grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor een nader onderzoek naar de effecten op beschermde gebieden of beschermde soorten achterwege kan blijven.

4.7 Water

Nationaal beleid

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wro te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding.

Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het 'Nationaal Waterplan 2010-2015', 'Anders omgaan met water: Waterbeleid 21 eeuw' (WB21), de 'Europese Kaderrichtlijn Water' (KRW), 'Beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' en de 'Nota Ruimte'. In het 'Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel' worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw.

De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen ligt bij alle betrokkenen en het waterschap. De voorkeur hierbij wordt weergegeven met de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren van water (kwantiteit) en schoon houden-scheiden-zuiveren (kwaliteit).

In de 'Nota Ruimte' heeft het Rijk een aantal robuuste verbindingzones opgenomen, die de duurzaamheid van de totale Ecologische Hoofdstructuur (EHS) moeten verstevigen. In het bijzonder gaat het hierbij om het onderling verbinden van belangrijke (natte) natuurgebieden in Nederland en in internationaal verband. In provincie Groningen loopt het tracé van de robuuste verbindingzone 'Natte As' van

Haren via Midden-Groningen, Hondhalstermeer, Blauwestad naar enerzijds de Dollard en anderzijds naar de Lethe/Brualer Schloot/Eems (Dld).

Provinciaal beleid

Provincie Groningen ondersteund het concept van de 'Natte As', omdat het kansen biedt voor integrale projecten die liggen op het grensvlak van natuur, waterberging en recreatie en recreatievaart. De afspraken zijn bestuurlijk vastgelegd in het Afspraken document Robuuste Verbindingen 2004-2018, welke tevens als basis heeft gediend voor het Provinciaal Omgevingsplan Groningen. In de omgevingsverordening is vervolgens een zoekgebied voor de robuuste verbindingzone 'Natte As' opgenomen. Het Afwateringskanaal, welke door het plangebied stroomt, is gelegen in het zoekgebied en kan een onderdeel gaan uitmaken van die verbindingzone.

Waterschap Hunze en Aa's

Het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het nieuwe beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en –afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het Waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied zeven watersystemen. Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. We willen dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Een relevant beleidsdocument van het Waterschap Hunze en Aa's in dit verband is ook de 'Notitie stedelijk waterbeheer' (2011). Hierin staat een eigen integrale visie en het beleid voor stedelijk waterbeheer. Aan de hand van deze notitie kunnen concrete maatregelen

en richtlijnen worden onderbouwd en wordt duidelijkheid gegeven over hoe, samen met gemeenten, invulling kan worden gegeven aan het waterbeheer in het bebouwde gebied.

Keur 2010

Een Keur is een door het algemeen bestuur van een waterschap vastgestelde verordening waarin regels zijn gesteld die voor iedereen binnen het beheersgebied

gelden. Van deze regels kan in bepaalde gevallen worden afgeweken met een door het bestuur verleende watervergunning. In de Keur 2010 van waterschap Hunze en Aa's (2010) is bijvoorbeeld opgenomen dat binnen het beheersgebied zonder vergunning van het bestuur geen verhard oppervlak mag worden aangebracht, voor zover dit leidt tot een versnelde afvoer richting oppervlaktewaterlichamen. Hierbij geldt binnen de bebouwde kom een norm van 150 m² en daarbuiten 1500 m². Bij nieuwe verharding met een oppervlak boven deze normen zullen compenserende maatregelen moeten worden getroffen.

Langs de zeekering, kaden langs de Eemskanaal-Dollardboezem en de Duurswold- en Oldambtboezem en langs hoofdwatgangen ligt op basis van de Keur een beschermingszone. Binnen deze beschermingszone gelden verschillende ge- en verbodsbepalingen. Voor vergunningsplichtige werken, zoals hierin omschreven, moet een watervergunning bij Waterschap Hunze en Aa's worden aangevraagd.

Gemeentelijk Waterplan

In een waterplan wordt een kader geschapen voor het maken van procesmatige afspraken over de wijze waarop ruimtelijke ordening en water op elkaar moeten worden afgestemd.

De doelstelling van het waterplan is als volgt:

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

De gemeente Delfzijl is trekker van het waterplan. De overige waterbeheerders, zoals het Waterschap Hunze en Aa's en het Waterschap Noorderzijlvest zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van het waterplan. Zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau zijn bijeenkomsten georganiseerd om te bepalen wat speelt binnen de gemeente en het waterschap. Er ligt momenteel een waterplan, maar deze is nog niet vastgesteld.

Het waterplan kent weliswaar geen wettelijk kader, maar vormt een functioneel beleidsdocument. Het is een beleidsdocument dat een kader voor sectorale plannen biedt, zoals het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) en plannen met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Het waterplan dient tevens als input voor het uitvoeren van de watertoets en het schrijven van een waterparagraaf voor bestemmingsplannen. Mocht het waterplan worden vastgesteld door het dagelijks bestuur van beide waterschappen en de gemeenteraad, dan hebben de betrokken partijen een inspanningsverplichting ten aanzien van de opgenomen maatregelen.

Binnen het waterplan worden zowel kortetermijnmaatregelen als langetermijnmaatregelen opgesteld. De voortgang van de maatregelen wordt jaarlijks bekeken in een overleg tussen de gemeente en het waterschap.

Watertoets

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. In feite wordt de bestaande situatie opnieuw vastgelegd, waardoor de gemeente de beschikking krijgt over een moderne planologische regeling. Voorts biedt het plan (zoals nagenoeg elk bestemmingsplan) de mogelijkheid voor uitbreiding van hoofdgebouwen (woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke) en voor realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen. In gevallen waarbij de uitbreiding een ingreep betreft van een toename van verhard oppervlak van meer dan 150m² binnen de bebouwde kom geldt op grond van de Keur een watervergunningsplicht.

Watersysteem

Meedhuizen wordt doorkruist door het Afwateringskanaal, dat een belangrijke afwateringsfunctie voor het plangebied heeft. Naast het Afwateringskanaal zijn er nog twee uitlopers van hoofdwatgangen binnen het plangebied bestemd als 'Water'. Aan de zuidoostkant van Meedhuizen is een uitloper van de hoofdwatgang aan de Schaapbulteweg aanwezig en aan de westkant ter hoogte van de Essenlaan is de andere uitloper te vinden. De hoofdwatgangen in het plangebied zijn bestemd als 'Water'. Door het als zodanig bestemmen van belangrijke waterstructuren in het plangebied, blijven deze structuren behouden. Dit draagt mede bij aan de instandhouding van het bestaande watersysteem.

Diverse delen van het plangebied wateren af op het Afwateringskanaal via de gemalen Wold en Weer, Grashuis en Amsweer. Deze afwatering via meerdere gemalen hangt samen met de relatief hoge ligging van Meedhuizen ten opzichte van haar directe omgeving.

Persleidingen

Vanaf het pompgemaal aan de Cereslaan 4 loopt een persleiding in noordelijke richting door het plangebied. In het bestemmingsplan is deze van beschermende regeling voorzien.

In het kader van het vooroverleg ex art 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan voorgelegd aan het waterschap Hunze en Aa's.

5 Vertaling naar regels en verbeelding

5.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is het beleid met betrekking tot de in het plangebied voorkomende functies, structuren, ontwikkelingen en de daarbinnen geldende uitgangspunten (vanuit milieu- en omgevingsaspecten) van het plan neergelegd. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in de planregels (voorschriften).

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de toelichting, de planregels en de plankaart. De laatste twee delen vormen samen het juridisch deel van het bestemmingsplan, dat voor een ieder een bindende regeling bevat. Voorop staat dat de planregels, in combinatie met de plankaart, in hoge mate rechtszekerheid bieden aan belanghebbenden en omgeving. Voor de juridische opzet van het bestemmingsplan is gekozen voor de systematiek van een eigentijds, praktisch hanteerbaar bestemmingsplan.

Standaardsystematiek gemeente Delfzijl

Vooruitlopend op de actualisatie van de bestemmingsplannen heeft de gemeente de nota *Planologisch Beleid Wet ruimtelijke ordening* geaccordeerd (23 december 2008). Hierin zijn beleidsregels opgenomen die als toetsingskader dienen voor het beoordelen van aanvragen om af te wijken van het bestemmingsplan. Deze beleidsregels zijn opgesteld met als doel dat deze voor de nog te actualiseren bestemmingsplannen gebruikt gaan worden als uniforme (basis)voorschriften. Dit is gedaan doordat tot nu toe is gebleken dat de huidige bestemmingsplannen nogal van elkaar afwijken op dit punt. Het ene bestemmingsplan bood bijvoorbeeld in de voorschriften meer ruimte voor erfbouw dan het andere terwijl beide plangebieden in ruimtelijk opzicht identiek waren. Dit was met name voor de woonbestemmingen het geval. Met de uniforme voorschriften, en vooruitlopend hierop dus de planologische beleidsregels, wordt getracht meer eenduidigheid te bieden voor zowel de initiatiefnemer als ook de vergunningverlener.

Verplichtingen vanuit Wro en Bro

Sinds 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* en het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* in werking getreden. Belangrijk aspect hierin is dat alle bestemmingsplannen voortaan digitaal beschikbaar moeten zijn. De papieren versie wordt enkel als uitdraai van de digitale versie beschouwd. Voor het opstellen van digitale plannen heeft het ministerie van VROM een landelijke standaard ontwikkeld genaamd *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008)*. Vanaf 1 juli 2009 dienen alle nieuwe bestemmingsplannen op deze standaardwijze te worden op- en vastgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan *Meedhuizen* voldoet hieraan.

Verder zijn de planregels voor wat betreft naamgeving afgestemd op de Wro en Bro. Zo wordt in plaats van de termen voorschriften in dit plan gesproken over planregels.

Tot slot bevat het Bro een aantal onderdelen die verplicht dienen te worden opgenomen in de planregels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- de anti-dubbeltelbepaling;

- het overgangsrecht.

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. dit behoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro komen te vervallen en daarom niet meer opgenomen inde planregels.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Bro vervat in een beschrijving van dien bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de omgevingsvergunning geïntroduceerd. De omgevingsvergunning is één geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu, die onder andere moet leiden tot minder administratieve lasten, betere dienstverlening, kortere procedures en geen tegenstrijdige voorschriften. Met de inwerkingtreding van de Wabo zijn de aanleg- en sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten binnen het bestemmingsplan onderdeel geworden van de omgevingsvergunning. Dit heeft onder andere tot gevolg dat in bestemmingsplannen niet meer wordt gesproken over 'ontheffing van de bouwregels' of 'ontheffing van de gebruiksregels' maar over respectievelijk 'afwijking van de bouwregels' of 'afwijking van de gebruiksregels'. Een 'aanlegvergunning' of 'sloopvergunning' wordt een omgevingsvergunning.

De planregels in dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig het gestelde in de Wabo hierop aangepast.

Gevolgen digitalisering voor Plankaart

Het opstellen van digitale bestemmingsplannen brengt specifieke eisen met zich mee voor wat betreft de opzet, inrichting en systematiek van het bestemmingsplan ten opzichte van het tot nu toe gebruikelijke analoge (papieren) plan. Met name voor de niet-professionele gebruikersgroep (burgers, belanghebbenden), maar ook voor plantoetsers (vergunningverleners en handhavers) is het belangrijk dat het bestemmingsplan overzichtelijk en begrijpelijk is en eenduidig kan worden geraadpleegd. Hierbij is rekening gehouden met het gegeven dat een digitaal plan per definitie vanuit de plankaart wordt gelezen in tegenstelling tot de tot nu toe gebruikelijk analoge (papieren) versie. Vanuit deze optiek is bij de wijze van bestemmen een zo concreet mogelijk kaartbeeld nagestreefd, waaruit de belangrijkste gebruiks- en bouw mogelijkheden zonder al te uitvoerige raadpleging van de regels (voorschriften) kunnen worden afgeleid. In deze perceelsgerichte benadering is gewerkt met bouwvlakken, die per bestemmingsvlak aangeven waar de voornaamste bebouwing mag worden opgericht. Daarbuiten mag in beginsel geen, of alleen qua maatvoering ondergeschikte bebouwing worden opgericht.

Aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan gaat uit van een conservering van de bestaande situatie. De verschillende aanwezige functies in het plangebied zijn in overwegende mate overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Dit houdt echter niet in dat er geen

nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn in het plangebied. In het plan zijn mogelijkheden tot afwijken en wijzigingsbevoegdheden opgenomen binnen een aantal bestemmingen, waarmee de noodzakelijke flexibiliteit in het plan is gebracht en daarmee ingespeeld kan worden op toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

5.2 Toelichting op de planregels

Algemeen

Een belangrijk onderdeel van bestemmingsplannen voor dorpskernen en stedelijke gebieden is de regulering van de woonbebouwing. In het bestemmingsplan wordt daartoe onderscheid gemaakt tussen onder andere hoofdgebouw en erfbouw. In de begripsbepalingen wordt het onderscheid tussen hoofdgebouwen en erfbouw in de vorm van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen gedefinieerd. Een hoofdgebouw is binnen de bestemming woondoeleinden de woning. Een aan- en uitbouw en een bijgebouw zijn visueel en functioneel ondergeschikt aan een hoofdgebouw en zowel binnen als buiten het bouwvlak op het erf geoorloofd mits wordt voldaan aan de opgenomen regels behorende bij de betreffende woonbestemming. De delen van de woonerven waar erfbouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is, zijn van de bestemming "Tuin" voorzien. Het betreft hier in de meeste gevallen de voor- en zij erven die aan een (woon)straat gelegen zijn. Bij grote/langgerekte achtererven kan deze bestemming ook op delen hiervan gelegd zijn. In Meedhuizen is dit op een enkele plek gebeurd.

In het navolgende wordt per hoofdstukindeling van de planregels een uitleg gegeven. Hierbij is conform de SVBP 2008 onderscheid gemaakt in 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Voorafgaand aan de bestemmingsregels wordt in de planregels begonnen met de inleidende regels (hoofdstuk 1). De inleidende regels bevatten de begripsbepalingen die gehanteerd worden en de wijze van meten. Deze zijn opgenomen ter bevordering van de rechtszekerheid. Het gaat hierbij vooral om het verminderen van de kans op interpretatieverschillen.

In *artikel 1: Begrippen* zijn onder meer definities gegeven van de begrippen: "bouwwerk en gebouw". Een bouwwerk is iedere constructie van steen of ander materiaal die vast verbonden is met de grond. Gebouwen zijn een bijzondere categorie van bouwwerken. Dat zijn bouwwerken die een omsloten ruimte vormen die voor mensen toegankelijk is. Woningen, fabrieken, maar ook schuren en garages zijn gebouwen. Bouwwerken die geen gebouw zijn, zijn bijvoorbeeld erfafscheidingen, bruggen en antennemasten.

In *artikel 2: Wijze van meten* wordt opgesomd op welke wijze bij de toepassing van de planregels zal worden gemeten. Bijvoorbeeld op welke wijze gemeten moet worden

om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen. In de SVBP 2008 is hiertoe een standaard opgenomen die in alle bestemmingsplannen gehanteerd dient te worden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk geeft de regels die horen bij de op de plankaart gehanteerde bestemmingen. Conform de SVBP 2008 zijn de regels geordend op alfabetische volgorde. Deze bestemmingsregels zijn overeenkomstig de SVBP 2008 als volgt ingedeeld:

a Bestemmingsomschrijving

Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is geregeld.

b Bouwregels

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij in acht moet worden genomen.

c Afwijken van de bouwregels

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen, die thans niet zijn voorzien, en waarbij de bebouwingsmogelijkheden niet voldoende blijken te zijn. Daarom kunnen burgemeester en wethouders er vanaf wijken met een omgevingsvergunning. Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt.

d Specifieke gebruiksregels

In principe moeten gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn per bestemming gebruiksvormen genoemd, die in ieder geval als strijdig moeten worden aangemerkt.

e Afwijken van de gebruiksregels

Omdat van een aantal gebruiksvormen nu nog niet kan worden gezegd of ze aanvaardbaar zijn of niet, is een afwijking opgenomen. Bij de toepassing van de afwijking van het gebruik zal rekening worden gehouden met de aanwezige waarden in het gebied en de effecten die het gebruik heeft op andere functies in het gebied.

f Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (facultatief)

Voor een aantal in de planregels genoemde werken en werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningplicht (voorheen aanlegvergunning). Dit betekent dat deze pas mogen worden uitgevoerd, nadat een vergunning van burgemeester en wethouders is verkregen. Hierbij vindt een afweging van belangen plaats. Als het gaat om activiteiten die gaan om het normaal onderhoud en/of beheer, is geen omgevingsvergunning vereist. Bij de toepassing ervan zal rekening worden gehouden met de aanwezige waarden in het gebied.

g Wijzigingsbevoegdheid (facultatief)

Het plan bevat voor een aantal gevallen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen door de gemeenteraad in de planregels aangegeven grenzen. Voor zo'n

wijziging is een aparte procedure nodig. Voor zover het een wijziging binnen de bestemming zelf betreft, staat deze in het betreffende artikel genoemd. Voor zover het de wijziging van de ene naar de andere bestemming betreft is een algemeen artikel in de planregels opgenomen.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten die hierboven zijn opgesomd. Dit kan namelijk per bestemming verschillen.

In het plangebied zijn de volgende bestemmingen gehanteerd:

Agrarisch

Bij de bepaling van de plangrenzen voor de kernen in het zuidelijk deel van de gemeente is het algemene uitgangspunt gehanteerd om daar waar mogelijk de agrarische gronden op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied Zuid. op deze manier kunnen zoveel mogelijk (bouw)percelen op eenzelfde wijze worden bestemd in één en hetzelfde bestemmingsplan. De agrarische percelen die nog wel in het plangebied aanwezig zijn, betreffen een agrarisch bedrijf in de dorpsbebouwing aan de Essenlaan en aan de Hoofdstraat. Deze percelen hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Deze bestemming is afgestemd op de agrarische bestemming zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied Noord wordt gehanteerd voor de agrarische gronden in het omliggende buitengebied. De omvang van het bouwvak is daarbij afgestemd op de dorpse schaal waarin deze gelegen is.

Bedrijf

Voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de bedrijven is gebruikgemaakt van een Staat van bedrijven, welke als bijlage aan de regels is toegevoegd.

Deze Staat van bedrijven is ontleend aan de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

Voor de bestemming Bedrijf geldt dat de categorieën 1 tot en met 3.1 toelaatbaar zijn.

Voorzover bedrijven niet in de Staat van bedrijven voorkomen of in een naaste hogere categorie zijn ingedeeld, kan ook hier een omgevingsvergunning worden verleend voor de vestiging. Bij een verzoek hiertoe wordt met name nagegaan of het bedrijf wat betreft de effecten op het woon- en leefklimaat kan worden gelijkgesteld met de bedrijven genoemd in de categorieën 1 tot en met 3.1. De aard van het bedrijf speelt hier een minder belangrijke rol. Het gaat voornamelijk om de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Overigens wordt hier (om misverstanden te voorkomen) nog eens uitdrukkelijk gezegd dat onder het verlenen van omgevingsvergunning van het gebruik ook is bedoeld dat binnen de geldende bouwregels kan worden gebouwd voor de functie waarvoor met een omgevingsvergunning afgeweken is .

Bedrijf - Nutsvoorziening

Binnen deze bestemming zijn de bestaande nutsgebouwen met een omvang groter dan 45 m³ bestemd. Gebouwtjes beneden deze omvang zijn vergunningvrij en behoeven dus niet als zodanig bestemd te worden in dit bestemmingsplan.

Detailhandel

De in het dorp aanwezige supermarkt is ondergebracht in een bestemming die detailhandel ter plekke rechtvaardigt. Naast detailhandel is binnen deze bestemming ruimte voor wonen. Om binnen de geldigheidsperiode van dit bestemmingsplan de nodige flexibiliteit te kunnen bieden voor eventueel andere bij het dorp passende functies is binnen deze bestemming ook ruimte voor maatschappelijke en/of dienstverlenende functies. Detailhandel in volumineuze goederen (zoal bijvoorbeeld auto's) en motorbrandstoffen zijn ter plekke minder gewenst en als zodanig uitgesloten binnen deze bestemming.

Gemengd

De in het dorp aanwezige horecagelegenheid in de vorm van een dorpscafé aan de Hoofdstraat, is ondergebracht in de bestemming Gemengd. De horecamogelijkheden binnen deze bestemming zijn afgestemd op het gemeentelijk horecabeleid. Dit beleid heeft ertoe geleid dat in bestemmingsplannen binnen de horecabestemmingen onderscheid wordt gemaakt tussen dag- en avond/nachthoreca, respectievelijk horecabedrijf categorie 1 en categorie 2. Het beleid is erop gericht om groei van het aantal horecavestigingen buiten het centrum van Delfzijl tegen te gaan. Voor gebieden buiten het centrum is het beleid gericht op consolidatie van het huidige aantal vestigingen. Het café in het centrum van het dorp is een bestaande avond-/nachthorecabedrijf en wordt daarmee ter plekke gerespecteerd met de mogelijkheid tot uitoefening van daghoreca.

Naast de horecafunctie biedt deze bestemming ruimte voor andere bij het dorp passende (dienstverlenende en/of maatschappelijke) functies.

Groen

Binnen de bestemming groen zijn de in het plangebied aanwezige groenvoorzieningen van enige betekenis geregeld. Naast het snippergroen tussen de woonbebouwing behoren ook de groensingels als markering van de dorpsranden in het open landschap. Deze groenstructuren zijn van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit van het dorp en behoud en versterking hiervan wordt aan de hand van deze bestemming gewaarborgd.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen in het dorp zijn onder één en dezelfde bestemming gebracht. Het betreft hier de basisschool en de kerk met bijbehorend gebouw. Door alle maatschappelijke functies onder een gelijke bestemming te brengen is een zekere uitwisseling mogelijk gemaakt waarmee ingespeeld kan worden op veranderingen die zich binnen deze sector de komende planperiode voor kunnen doen. De begraafplaats ten oosten van de kerk is vanwege zijn specifieke functie onder een eigen maatschappelijke bestemming gebracht en daarmee alleen ter plekke toegestaan.

Sport

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor het sportcomplex in het noorden van het dorp en de hondenschool ten oosten van de Hoofdstraat. De gebouwen binnen deze bestemming zijn voorzien van een bouwvlak. De hondenschool ten oosten van de Hoofdstraat heeft vanwege zijn specifieke functie en daarmee gepaard gaande invloed op de omgeving een aanduiding gekregen waarmee deze alleen ter plekke is toegestaan.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gelegd op die delen van het woonerf waar erfbebouwing vanuit straat- en bebouwingsbeeld ongewenst is. Het betreft hier in de meeste gevallen de voortuinen en zij-erven gelegen aan de openbare weg. In een enkel geval is deze bestemming ook gelegd op de delen die vanuit landschappelijk/stedenbouwkundig oogpunt gevrijwaard dienen te blijven van bebouwing.

Verkeer - Verblijfsgebied

Doorgaans wordt in bestemmingsplannen een onderscheid gemaakt in doorgaande wegen, waarop de verkeersfunctie leidend is (met een regiem van 50 km/u of hoger), en ontsluitingswegen waar naast de verkeersfunctie de verblijfsfunctie nevens geschikt is. In het laatste geval worden hiermee de 30 km/u wegen aangeduid die veelal zijn ingericht als verblijfsgebied. Op alle wegen in onderstaand plangebied geldt dit regiem en de wegen zijn ook daarop ingericht. Vandaar dat in dit bestemmingsplan alleen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied is opgenomen.

Water

Het afwateringskanaal en de hoofdwatgangen aan de essenlaan en schaapbulteweg zijn in onderhavig plangebied bestemd als 'Water'. Hiermee wordt de waterhuishoudkundige en landschappelijke waarde ervan beschermd. Voor het bouwen van steigers is binnen de bestemming een afzonderlijke bouwregel opgenomen.

Wonen

De woonbestemmingen zijn in de wijze van bestemmen van de gemeente Delfzijl onderverdeeld in vier categorieën:

Wonen - 1	vrijstaande woningen
Wonen - 2	halfvrijstaande woningen
Wonen - 3	meer dan twee aaneen gebouwde woningen
Wonen - VMB	voormalige boerderij

Binnen de hoofdcategorieën van de grondgebonden woningen (1,2 en 3) is een nader onderscheid gemaakt in maatvoeringen (op basis van goot- en bouwhoogtes en dakhellingen). Dit onderscheid is gedaan door gebruik te maken van letters (W-1A, W-1B, etc.). Het uiteindelijke resultaat is meerdere woonbestemmingen die van elkaar verschillen op basis van type en/of maatvoeringen. In onderstaande tabel is dit onderscheid weergegeven voor wat betreft de woonbestemmingen die in onderhavig

plangebied van Meedhuizen voorkomen. Woongebouwen komen in het plangebied niet voor en worden met dit bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt.

Maatvoering Woningtype		Max. Goothoogte (in meters)	Max. Bouwhoogte (in meters)	Min. Dakhelling (in graden)	Max. Dakhelling (in graden)
W-1 (vrijstaand)	A	4,00		45	60
	B	3,00		45	60
	C	5,00		45	60
	D	7,00		30	60
	G	0,50	8,00	30	60
W-2 (half vrijstaand)	A	4,00		45	60
	B	3,00		45	60
W-3 (rijen)	A	3,00		45	60

De hoofdgebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. In afwijking van het planologisch beleid (waarin vrijstaande hoofdgebouwen in principe een bouwvlak krijgen van 10 bij 15 meter) is het bouwvlak bij de typische A-woningen aan de Cereslaan (W-1G) strak om het hoofdgebouw gelegd. Dit is gedaan om de karakteristiek van deze woningen zoveel mogelijk te behouden. Dit houdt in dat, onafhankelijk van de nokrichting, uitbreiding van het hoofdgebouw naar achteren in sommige gevallen mogelijk is maar niet opzij.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter en de dakhelling bedraagt niet meer en niet minder dan op de plankaart en in de regels is aangegeven. Tevens mag niet meer dan 50% van het bouwperceel worden bebouwd.

Ten aanzien van bijgebouwen en uitbouwen geldt dat deze binnen en buiten het bouwvlak kunnen worden gebouwd. Bijgebouwen en uitbouwen dienen te worden geplaatst op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,50 en 6 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 1 meter.

De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en uitbouwen bedraagt 70 m², met inachtneming dat niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

Binnen de woonbestemmingen zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Als voorwaarde geldt onder andere dat de aan huis verbonden activiteiten uitsluitend in pandig mogen worden verricht, maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten met een maximum van 45 m² en dat degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent ook bewoner van de woning dient te zijn.

Het gebruik mag voorts geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving.

Wonen - Voormalige boerderij

Een specifieke woonbestemming is toegekend aan de in het plangebied voorkomende voormalige boerderijen die in de loop der tijd een woonfunctie hebben gekregen. Dit is met name gedaan ter behoud van de ruimtelijke verschijningsvorm en de daarmee verbonden cultuurhistorische waarden. In tegenstelling tot de reguliere woningen is het hoofdgebouw binnen deze bestemming van een op maat gemaakt bouwvlak voorzien waarmee het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van de voormalige boerderij nagestreefd wordt. In de planregels is verder rekening gehouden met de kenmerkende waarden van deze karakteristieke woonboerderijen. Gezien de veelal grotere omvang van de aanwezige bebouwing kent deze bestemming ruimere mogelijkheden voor de huisvesting van zorgbehoevenden c.q. minder validen en aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteiten, waaronder de mogelijkheid om binnen voorwaarden het pand mee te laten gebruiken voor logies met ontbijt.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemmingen)

Een dubbelbestemming wordt gelegd op die gronden waarop twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen gelegen zijn. Een dubbelbestemming wordt gebruikt als de basisbestemming onvoldoende recht doet aan de functies/gebruiksdoelen die op de betrokken gronden toelaatbaar (moeten) zijn of wanneer ruimtelijk relevante belangen veilig gesteld moeten worden. Een specifiek kenmerk van een dubbelbestemming is dat deze doorgaans een relatief groot gebied beslaat en veelal op meerdere bestemmingen betrekking heeft.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt met de dubbelbestemming de (te verwachten) archeologische waarden gewaarborgd, zoals die in paragraaf 4.2 beschreven zijn. Binnen het plangebied komen meerdere terreinen voor waar sprake is van archeologische en cultuurlandschappelijke waarden. De dubbelbestemmingen voor de bescherming van de archeologische waarden zijn gebaseerd op de *Archeologische Beleidsadvieskaart* (zie paragraaf 4.2).

Bij de actualisatie van de bestemmingsplannen wordt onderscheid gemaakt tussen vier dubbelbestemmingen archeologie te weten 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, en 4'.

De bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is gelegd op de archeologische monumenten. De bescherming van deze gebieden vindt van rijkswege plaats op grond van de monumentenwet. In onderhavig bestemmingsplan komen deze gebieden en dus deze dubbelbestemming niet voor.

De bestemming 'Waarde - Archeologie 2' is gelegd op de archeologische waardevolle gebieden. Dit zijn de AMK-terreinen die niet van rijkswege zijn beschermd, waaronder de wierden, de borgen en de boerderijplaatsen. Deze waarden zijn in het bestemmingsplan van een beschermende regeling voorzien.

De bestemming 'Waarde - Archeologie 3' is toegekend aan de gebieden die van archeologisch belang zijn. Dit zijn de historische kernen. Ook deze waarde en dus deze dubbelbestemming is niet van toepassing op onderhavig plangebied.

De bestemming 'Waarde - Archeologie 4' tenslotte is toegekend aan de archeologische onderzoeksgebieden. Dit zijn de hoge verwachtingen van de verwachtingskaarten en de beek- en rivierdalen.

Leiding - Riool (dubbelbestemming)

Naast de archeologische (te verwachten) waarden wordt ook de in het plangebied aanwezige persleiding door middel van een dubbelbestemming beschermd. Naast de leiding zelf is aan weerszijden van de leiding een zone gereserveerd waarbinnen activiteiten voorkomen worden die van invloed kunnen zijn op het onderhoud en beheer van de leiding. Met toestemming van de leidingbeheerder mogen Burgemeester en wethouders aan de hand van een omgevingsvergunning afwijken van deze regels en activiteiten binnen deze zone toestaan.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Ten behoeve van de waterkerende functie van de dijk langs het Afwateringskanaal is een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Naast de voorkomende basisbestemming geldt voor de betreffende gronden dat ze mede bestemd zijn voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering. Tevens geldt de dubbelbestemming als signalering; bij ingrepen op de betreffende gronden dient er contact opgenomen te worden met de waterbeheerder.

Gebiedsaanduiding

De geluidzone van de ten noorden van het plangebied gelegen NAM-locatie is als gebiedsaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan, bedoeld om te voorkomen dat binnen deze zone nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt gerealiseerd. Burgemeester en wethouders kunnen, mits de geluidsbelasting vanwege industrielawaai van de gevels van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, een omgevingsvergunning verlenen waarmee hiervan kan worden afgeweken. In de regels is ook een wijzigingsbevoegdheid tot het verkleinen of verwijderen van deze zone opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In de algemene regels zijn regels opgenomen waarvan het wenselijk is om deze ten behoeve van de leesbaarheid en raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan in één keer op één plaats in de planregels weer te geven. Zo kent het plan naast de bestemmingsspecifieke aanduidingen ook gebiedsaanduidingen die in meerdere bestemmingen voorkomen. Deze zijn opgenomen in de algemene regels.

In onderhavig bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' opgenomen. Op de gronden gelegen binnen deze zone mogen geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande gebouwen (zie paragraaf 4.2).

In de overige regels is verder nog een regeling opgenomen die het mogelijk maakt dat er nadere eisen worden gesteld, onder meer ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de verschijningsvorm van monumentale en karakteristieke panden.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Het afsluitende hoofdstuk bevat de Overgangs- en slotregels. De overgangsregel is evenals de anti-dubbeltelregel opgenomen in het Bro 2008 en dus voor alle bestemmingsplannen verplicht om deze over te nemen. In de Slotregel wordt tenslotte aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.3 Handhaving

De beleidsmatige grondslag voor de handhavingstaak van de gemeente Delfzijl is neergelegd in de handhavingsnota van de gemeente Delfzijl.

Handhaving van het plan en toezicht op de naleving van de planregels zijn van belang om de opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers in het gebied dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud en duidelijkheid van in het bijzonder de planregels. Toegankelijkheid en leesbaarheid dienen bij te dragen in de mogelijkheden om toe te zien op de naleving. Daarom zijn in het plan geen bepalingen opgenomen, die hoewel op zichzelf niet ongewenst, in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd.

In het verlengde daarvan is zo veel mogelijk afgezien van bepalingen die door belanghebbenden in het plangebied als een onnodige beperking kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat de planregels worden overtreden. In de praktijk worden op de lange duur alleen regels gerespecteerd waarvan door betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien. Om de handhaafbaarheid van het plan verder te vergroten is bij sommige bestemmingen expliciet opgenomen welk gebruik strijdig is met de specifieke bestemming. Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de opgenomen regels in het bestemmingsplan. Temeer waar deze regels uitsluitend betrekking hebben op hoofdzaken, zal op de naleving van het bestemmingsplan stipt worden toegezien.

Op dit moment wordt gewerkt aan een actualisering van het handhavingsverband. Deze actualisering zal in het kader van de samenvoeging van gemeentelijke diensten gezamenlijk plaatsvinden met de overige DEAL-gemeenten.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan Meedhuizen heeft vanaf 26 mei 2011 tot en met 6 juli 2011 ter inzage gelegen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Het plan kon worden ingezien en geraadpleegd via de website www.delfzijl.nl en op diverse locaties in de gemeente, waaronder het gemeentehuis. Gedurende de bovengenoemde 6 weken bestond voor een ieder de mogelijkheid schriftelijke, mondeling of digitaal, via een beschikbaar gesteld e-mailadres, inspraakreacties in te dienen tegen het voorontwerp.

In deze inspraakperiode heeft voor belangstellenden op 14 juni 2011 van 16.00 uur tot 19.00 uur in de dorpskerk een inloopmarkt plaatsgevonden.

Verder is het bestemmingsplan ten behoeve van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de ambtelijke diensten van de verschillende overheidsdiensten.

In het navolgende zijn de ingediende inspraak-en overlegreacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarbij is aangegeven of de betreffende reactie aanleiding gegeven heeft het plan wel of niet aan te passen.

Op basis van de ingediende reacties is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan wordt ter kennisgeving toegezonden aan belanghebbende overheidsinstanties en daarnaast voor een ieder ter inzage gelegd. Afhankelijk van de ingediende zienswijzen zal het plan (on)gewijzigd worden vastgesteld. Hierna volgt een eventuele beroepstermijn.

6.2 Inspraakreacties

Om te voldoen aan de geldende privacywetgeving zijn de naam-,adres- en woonplaatsgegevens van de indieners van inspraakreacties niet opgenomen. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen die niet worden opgenomen in de digitale versie. Dit geldt overigens niet ten aanzien van inspraakreacties die specifiek verwijzen naar een bepaald perceel.

De indieners van de inspraakreacties ontvangen een persoonlijke, schriftelijke reactie waarin wordt aangegeven waar de gemeentelijke reactie op hun ingediende inspraakreacties is verwoord.

- 1.1** Indiener constateert dat in de toelichting onder de beschrijving van de bestemming Wonen- Voormalig Boerderij beschreven staat, dat door de veelal grotere omvang van de bebouwing (ten opzichte van 'normale' woonbestemmingen) de bestemming W-VMB ruimere mogelijkheden voor huisvesting van zorgbehoevenden etc. biedt. Indiener is van mening, die 'ruimere mogelijkheden' niet als zodanig terug te lezen zijn.

Reactie: In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat de bestemming Wonen Voormalige Boerderij (W-VMB) toegekend is aan de in het plangebied voorkomende voormalige boerderijen die in de loop der tijd een woonfunctie hebben gekregen. Dit is met name gedaan ter behoud van de ruimtelijke verschijningsvorm en de daarmee verbonden cultuurhistorische waarden. Gezien de veelal grotere omvang van de aanwezige bebouwing kent deze bestemming ruimere mogelijkheden voor de huisvesting van zorgbehoevenden c.q. minder validen en aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteiten, waaronder de mogelijkheid om binnen voorwaarden het pand mee te laten gebruiken voor logiesverstreking met ontbijt.

In tegenstelling tot de 'normale' woonbestemmingen is binnen de bestemming W-VMB niet alleen de mogelijkheid voor vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45m² opgenomen, maar ook voor, onder bepaalde voorwaarden, het gebruik logiesverstreking met ontbijt.

De ruimere mogelijkheden van W-VMB ten opzichte van 'normale' woonbestemmingen zit dus in de omvang van de bebouwing en de mogelijkheid om onder voorwaarden deze bebouwing te gebruiken voor logiesverstreking.

- 1.2** Indiener verzoekt ons om de maximale oppervlakte van 45m² voor het gebruik van logies te heroverwegen vanuit het oogpunt voor een betere exploitatie van Bed&Breakfast.

Reactie: De reden voor het hanteren van een maximum oppervlak is het waarborgen van de ondergeschiktheid ervan ten opzichte van de woonfunctie. Daarbij is uitgegaan van maximaal 3 kamers met een gemiddelde grootte van ca. 15m². Daarmee wordt voorkomen dat pensionachtige situatie ontstaat waarin de woonfunctie niet meer boven- maar ondergeschikt is.

- 2.1** Indiener ziet graag dat het bouwvlak op het perceel hoofdstraat 43 wordt aangepast, omdat aan de noordzijde een bijkeuken aanwezig is en deze nu buiten het bouwvlak valt.

Reactie: Op basis van de huidige planologische systematiek, zoals neergelegd in het planologisch beleid (2008), zijn de bouwvlakken opgenomen op de verbeelding in het ontwerp bestemmingsplan. Dit betekent dat elk bouwvlak een oppervlakte van 150 m² heeft gekregen, dan wel de bestaande oppervlakte van het hoofdgebouw indien deze meer is. Binnen dit bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat zowel binnen als buiten het bouwvlak binnen de woonbestemming gebouwd mag worden, maar gelden wel aanvullende regels zoals opgenomen in de betreffende woonbestemming.

In het voorontwerpbestemmingsplan is voor het betreffende perceel een bouwvlak van 150 m² opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw gelegen is. De bijkeuken is aan te merken als een aanbouw en deze hoeft dus niet binnen

het bouwvlak gebouwd te worden. Het ontwerpbestemmingsplan is niet op dit punt aangepast.

- 2.2** Aan de zuidzijde van de woning aan hoofdstraat 43 is een overdekte veranda geplaatst, indiener vraagt zich af of het mogelijk is dat ook deze binnen het bouwvlak komt te liggen.

Reactie: In het voorontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen, zodanig dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak is gelegen. In 2003 is een bouwvergunning verleend voor het bouwen van de veranda voor de voorgevel. Omdat de veranda voor de voorgevel gesitueerd is, is het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast zodat de veranda binnen het bouwvlak is komen te liggen.

- 2.3** Indiener vraagt zich af of het openbaar groen goed is weergegeven op de volgende punten;

1. Ten noordwesten van het afwateringskanaal aan de Maarlaan.
2. De groenstrook ten zuiden van het Afwateringskanaal achter de woningen aan de Maarkampen. Volgens indiener is de betreffende strook geen openbaar groen
3. De twee groenstroken in de Cereslaan

Reactie: Binnen de groenbestemming zijn de in het plangebied aanwezige groenvoorzieningen van enige betekenis geregeld. Het zogeheten overige groen wordt gerekend tot het snippergroen en is geregeld binnen de bestemming 'Verkeer-verblijf'.

1. *Zo is het bedoelde stukje groen ten noordwesten van het Afwateringskanaal aan de Maarlaan geregeld binnen de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied'.*
2. *De groenstrook ten zuiden van het Afwateringskanaal is in het bezit van het waterschap Hunze & Aa's ook al wordt deze gebruikt door omwonenden. Het is niet per definitie zo dat alleen openbaar groen binnen deze bestemming geregeld wordt. In dit geval wordt met deze bestemming de bebouwingsvrije zone langs het afwateringskanaal gewaarborgd ten behoeve van onderhoud/beheer door het waterschap.*
3. *In de Cereslaan zijn twee 'eilandjes' groen opgenomen, waarvan één bestemd is als 'Groen' (met een aanduiding 'speelvoorzieningen') en het andere eilandje heeft de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied'. Dit is niet consequent. Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast in die zin dat het zuidelijke 'groeneilandje ook de bestemming 'Groen' heeft gekregen.*

- 3.1** Indiener ziet graag dat het bouwvlak aan de hoofdstraat 32 wordt vergroot, in die zin dat de garage binnen het bouwvlak komt te liggen. Indiener geeft daarbij als argument aan dat de garage onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw.

Reactie: Op basis van de huidige planologische systematiek, zoals neergelegd in het planologisch beleid (2008), zijn de bouwvlakken opgenomen op de verbeelding in het ontwerp bestemmingsplan. Dit betekent dat elk bouwvlak een oppervlakte van 150 m² heeft gekregen, dan wel de bestaande oppervlakte van het hoofdgebouw indien deze meer is. Binnen dit bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat zowel binnen als buiten het bouwvlak binnen de woonbestemming gebouwd mag worden, maar gelden wel aanvullende regels zoals opgenomen in de betreffende woonbestemming.

In het voorontwerpbestemmingsplan is voor het betreffende perceel een bouwvlak van 150 m² opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw gelegen is. De garage kan aangemerkt worden als bijgebouw gezien de functionele en in ruimtelijke ondergeschiktheid ten opzichte van het hoofdgebouw. Deze hoeft dus niet binnen het bouwvlak te zijn gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan is daarom niet aangepast op dit punt.

- 3.2** Indiener ziet graag dat op het perceel hoofdstraat 32 de grens erf/tuin wordt aangepast aan de voorzijde, in die zin dat de grens van erf/tuin gelijk loopt met de voorgevel van de woning aan hoofdstraat 30 en schuin afloopt naar de voorgevel van de woning aan hoofdstraat 34.

Reactie: De woning aan de hoofdstraat 32 is ten opzichte van de aansluitende bebouwing duidelijk teruggedrooid. Het beleid van de gemeente Delfzijl is om voortuinen en zij-erven gelegen aan de openbare weg vanuit straat- en bebouwingsbeeld in principe onbebouwd te laten. Om deze reden is op die delen van het perceel de bestemming 'Tuin' gelegd. Wel is binnen deze bestemming een zogeheten afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee met een omgevingsvergunning hiervan kan worden afgeweken en voor de voorgevelrooilijn erkers/toegangsportalen mogelijk zijn. Voor eventuele verplaatsing cq uitbreiding van het hoofdgebouw richting de openbare weg is een zelfstandige planologische procedure nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan is, wegens bovengenoemde reden niet aangepast.

- 3.3** Indiener plaats zijn vraagtekens bij het feit dat de locatie hoofdstraat 32 is opgenomen in de lijst 'potentieel verontreinigd', omdat naar zijn weten nooit op die locatie autodetailhandel heeft plaatsgevonden. Verder geeft indiener aan dat als het betekent dat indiener op deze locatie een detailhandel of bedrijf mag beginnen dat hij daar dan graag van die mogelijkheid open houdt.

Reactie: De gegevens komen van ons Bodeminformatiesysteem. Hier is een HBB-lijst in opgenomen (HBB is de afkorting voor 'Historisch bodembestand'). Deze lijst is opgebouwd door gegevens van onder andere; Kamer van Koophandel, Gemeente Archief en bestaande bodemonderzoeken. Uit de documentatie van Kamer van Koophandel (archiefnummer 12811) blijkt dat

van 1920-1961 "De Vries Autodetailhandel" (geen reparatie) er zou hebben gezeten.

Op basis van deze gegevens krijgt de locatie deze status. Zolang er geen gegevens overlegd worden waaruit blijkt dat de verdenking ontkracht kan worden, blijft de status gehandhaafd. Eerste stap hiervoor is normaliter een vooronderzoek (historisch onderzoek) conform de NEN 5725 te laten uitvoeren. Om geheel van de verdenking af te komen kan zelfs een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd worden (hier zal het vooronderzoek onderdeel van uitmaken en daarnaast nog een daadwerkelijk bodemonderzoek uitgevoerd worden).

De bodemgesteldheid van een locatie zegt in principe niets over de bestemming. Op basis van ons bodeminformatiesysteem is de bestemming voor deze locatie 'Wonen', conform het huidige gebruik.

Binnen de bestemming 'Wonen' is het mogelijk een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf uit te oefenen. Hiervoor zijn in de bestemming voorwaarden opgenomen waar deze aan moet voldoen. Detailhandel is hierin onder andere uitgesloten.

- 4.1** Indiener geeft aan dat zijn woning aan de hoofdstraat 8 twee huisnummers heeft. Hij vraagt zich af of dat ook betekent dat er 2 contingenten zijn geteld. Indien er voor de woning 2 contingent gelden, wil indiener één contingent inleveren en dat contingent 'inzetten' om een nieuwe woning realiseren aan het lege perceel aan de oostzijde van zijn woning.

Reactie: Contingenten worden niet bepaald aan de hand van het aantal huisnummers, maar aan het aantal woonhuizen dat per bestemming mogelijk is. Voor wat betreft het perceel aan de hoofdstraat 8 is deze bestemd voor één woonhuis. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor uitbreiding van het aantal woningen.

Overigens heeft het betreffende perceel volgens onze gegevens maar één huisnummer (8). Huisnummers worden geregistreerd door mevrouw Bruins-Slot van de gemeente. Indien u daarover verder nog vragen heeft kunt u contact met haar opnemen.

- 4.2** Indiener vraagt zich af waarom het gedeelte ten oosten van zijn woning de bestemming 'Tuin' heeft gekregen. Het was voorheen namelijk een aparte kavel.

Reactie: Het bestemmingsplan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de huidige situatie is bestemd. De huidige situatie is een onbebouwd perceel. Op grond van het tot nu toe vigerende bestemmingsplan Meedhuizen mag deze kavel niet bebouwd worden. In dit bestemmingsplan wordt deze lijn doorgezet, vandaar de bestemming 'Tuin' erop gelegd.

- 4.3** Indiener vraagt zich af of het bushokje voor zijn huis op zijn grond staat of op gemeentegrond.

Reactie: Het bushokje ter hoogte van het perceel aan hoofdstraat 8 staat op particuliere grond. Inmiddels is hierover met de indiener contact geweest.

- 4.4** Het baggeren van de gracht rondom de kerk wordt volgens indiener nu, met zijn toestemming, op het perceel ten oosten (Tuin) van zijn woning neergelegd. Maar indiener vraagt zich af of er een andere locatie voor het dumpen van de bagger is.

Reactie: Deze opmerking is niet van toepassing op het bestemmingsplan.

- 5.1** Indiener merkt op dat de opslagloods aan de Essenlaan 2B niet is opgenomen in het bestemmingsplan, en ziet vervolgens graag dat dit wel als zodanig wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie: In het voorontwerpbestemmingsplan heeft de betreffende opslagloods gelegen aan de Essenlaan 2B de bestemming 'Wonen 1A'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen in een klasse A en mede bestemd voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat zowel binnen als buiten het bouwvlak binnen de woonbestemming gebouwd mag worden. Dat het bijgebouw (de opslagloods) geen bouwvlak heeft wil dus niet zeggen dat het is weg bestemd. Deze lijn is ook gehanteerd in het geldende bestemmingsplan. De loods heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Tuin open erf 2'; Op deze gronden mogen, onder voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 5, bijgebouwen aanbouwen en andere bouwwerken worden opgericht.

De inspraakreactie geeft daarom geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

- 6.1** Indiener geeft aan dat voor het perceel aan de maarlaan 30 in het verleden een bedrijfsmatige bestemming is afgegeven voor een installatiebedrijf en ziet graag dat deze bestemming ook wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie: In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen 1A'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen in een klasse A en mede bestemd voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen. Gebleken is dat in het geldende bestemmingsplan het betreffende perceel een bedrijfsbestemming heeft en dat er een vergunning is verleend voor het uitvoeren van bepaalde bedrijfsmatige activiteiten, zoals deze op de vergunning zijn omschreven.

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast in die zin dat het betreffende perceel de bestemming 'bedrijf' heeft gekregen.

6.2 Verder vraagt indiener zich af wat het maximale uitbreidingspercentage bedraagt.

Reactie: In artikel 4 'bedrijf' is zijn de bouwregels weergegeven in artikel 4.2.1. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel, dan wel niet meer dan het bestaande bebouwingspercentage. In geval van het betreffende perceel betekent dit dat het bouwperceel nagenoeg samenvalt met het bouwvlak. De mogelijkheden voor het al dan niet uitbreiden hangt samen met de bestaande bebouwing op het perceel.

6.3. Overlegreacties

De onderstaande instanties hebben hun reactie over het voorontwerpbestemmingsplan aan ons kenbaar gemaakt:

1. Ruimtelijke Plannen van de provincie Groningen
2. Hulpverleningsdienst Groningen
3. Waterschap Hunze en Aa's

Onderstaande diensten hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Inspectie VROM Regio noord

1. Ruimtelijke plannen van de provincie Groningen

Agrarisch Bouwperceel

Provincie geeft aan dat op grond van artikel 4.19a van de verordening een bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid tot oprichting van nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing en bouwwerken buiten de aangewezen agrarische bouwpercelen. De planregels bieden met artikel 3.4 lid 1. onder d de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken en mestsilo's, foliemestbassins, sleufsilo's en platen buiten het bouwvlak te realiseren. Het plan is strijdig met de omgevingsverordening en de provincie verzoekt ons om het plan op dit punt aan te passen.

Reactie: Naar aanleiding van de reactie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast, in die zin dat artikel 3.4 lid 1 onder d uit de planregels is gehaald, omdat het in strijd is met de omgevingsverordening.

Agrarisch Bouwperceel Essenlaan

De provincie merkt op dat er twee agrarische percelen gelegen zijn in het plangebied. Het agrarisch perceel gelegen aan de Essenlaan heeft echter geen agrarische bestemming in het plan gekregen. De provincie attendeert ons, bij herstel van de agrarische bestemming in het ontwerpplan, rekening te houden met de bepalingen uit de verordening die gelden voor agrarische bedrijfspercelen gelegen in het door

gedeputeerde staten aangewezen buitengebied.

Reactie: In voorbereiding op de ingediende overlegreactie is er contact geweest tussen provincie en de gemeente. Op basis daarvan wordt in de vooroverlegreactie gesuggereerd dat de bedrijfsbestemming in het ontwerpbestemmingsplan zou worden hersteld in een agrarische bestemming op basis van de veronderstelling dat de bestemming Bedrijf abusievelijk aan het perceel zou zijn gegeven. Dit bleek genuanceerder te liggen. Daarop heeft er opnieuw contact plaats gevonden tussen provincie en gemeente. Het perceel was namelijk voorheen in gebruik als intensieve pluimveehouderij. De voormalige pluimveeschuren op het terrein worden nu al sinds lange tijd gebruikt voor caravanstalling. Er overeenstemming is bereikt om de bedrijfsbestemming (voor bedrijven uit de lagere milieucategorie) op het betreffende perceel te behouden.

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast in die zin dat de regels voor artikel 4 bedrijvigheid wordt mogelijk gemaakt behorende tot de categorie 1 tot en met 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven. En ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' tevens bedrijven in de categorie 3.1.

Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemming 'Agrarisch' is in artikel 3.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming wordt gewijzigd in een woon- en tuinbestemming. Provincie geeft aan dat uit contact met de behandelde ambtenaar is gebleken dat deze wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen.

Reactie: De constatering van de provincie is juist. In het voorontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming gewijzigd kan worden in een woon- en tuinbestemming. Van de wijzigingsbevoegdheid mag alleen gebruik gemaakt worden indien er onder andere geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische bedrijven). Gebleken is dat in dit plan vanwege bovenstaande eis geen gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegd en is om die reden het ontwerpbestemmingsplan gehaald.

Woningen

In artikel 31 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij verschillende woonbestemmingen onderling kunnen worden gewijzigd. De provincie gaat ervan uit dat het artikel een wijzigingsbevoegdheid betreft die gaat over de bouwhoogten van woningen en het niet mogelijk maakt om woningen toe te voegen.

Reactie: In het bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid in artikel 31 opgenomen, om een zekere flexibiliteit te bieden in die zin dat de uiterlijke verschijningsvorm van woningen te kunnen veranderen. Deze wijzigingsbevoegdheid beoogt niet om het aantal woningen toe te laten nemen. Om die reden is het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin

dat aan artikel 31 toegevoegd is dat 'de bestaande woningvoorraad niet mag toenemen'.

2. Hulpverleningsdienst Groningen

De hulpverleningsdienst merkt op dat het plangebied buiten de invloedsgebieden ligt van risicovolle inrichtingen, risicovolle transportroutes en risicovolle buisleidingen, en dat daarom verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Verder geeft de hulpverleningsdienst aan dat het plangebied in samenwerking met Brandweer Rayon Noord ook beoordeeld is in het kader van bestrijdbaarheid. Uit de beoordeling is gebleken dat het plangebied over het algemeen voldoende snel te bereiken is. Ook bevinden zich in het plangebied over het algemeen voldoende bluswatervoorzieningen. Dit betekent dat de bestrijdbaarheid geen aanleiding geeft voor het treffen van maatregelen.

Reactie: De overlegreactie voor kennisgeving aannemen.

3. Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap heeft ten aanzien van de toelichting de volgende opmerkingen geplaatst en verzoekt ons het ontwerpbestemmingsplan op de onderstaande punten aan te passen:

- 3.1 Op pagina 8 van de toelichting wordt ten onrechte geschreven dat het Afwateringskanaal uitwatert via het Eemskanaal. Het Afwateringskanaal gaat middels een duiker onder het Eemskanaal door en watert in Farmsum uit via de spuisluis, als de waterstand in de haven dit toelaat. Als deze stand te hoog is, wordt er afgewaterd door het naastgelegen gemaal Duurswold.

Reactie: Naar aanleiding van de overlegreactie, is het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat de toelichting op het bovengenoemde punt is aangepast.

- 3.2 Op pagina 12 staat de beleefbaarheid van het kanaal beschreven. In het plan wordt aangegeven dat de waarneembaarheid van het kanaal dient te worden versterkt. Waterschap geeft aan dat moet worden aangegeven hoe dit vorm moet krijgen of tenminste hoe hiermee rekening wordt gehouden in dit bestemmingsplan.

Reactie: In de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven dat de waarneembaarheid van het kanaal behouden dient te blijven, dan wel te worden versterkt. De waarneembaarheid van het kanaal wordt gevisualiseerd in figuur 7. Verder staat er in de toelichting beschreven dat door de aanleg van aanlegsteigers wordt ingespeeld op de beleefbaarheid van het kanaal.

In het bestemmingsplan is verder rekening gehouden met de beleefbaarheid en waarneembaarheid van het Afwateringskanaal door een strook 'als 'groen' te bestemmen langs het kanaal. Deze strook dient onbebouwd te blijven mede ten gunste van de waarneembaarheid van het kanaal. Verder is er in de planregels ook rekening gehouden met de beleefbaarheid van het kanaal, door in de bestemming 'water' steigers bij recht toe te staan.

- 3.3 In de laatste alinea van pagina 12 ontbreekt in de verwijzing naar de figuur de toevoeging '7'.

Reactie: Naar aanleiding van de overlegreactie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat de toevoeging 7 is toegevoegd.

- 3.4 Op pagina 19 wordt verwezen naar het Waterplan Delfzijl uit 2007. Bij het Waterschap is bekend dat het waterplan in wording is, maar nog niet is afgerond. Verwijzing naar een waterplan kan het waterschap daarom niet plaatsen.

Reactie: Inmiddels heeft er overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap waarin besproken is op welke wijze hiermee om dient te worden gegaan.

- 3.5 Uit de waterparagraaf op pagina 26, blijkt volgens het Waterschap dat niet blijkt dat de gemeente zich heeft verdiept in het vigerende beleid met betrekking tot water voor dit plangebied. Er moet tenminste worden ingegaan op het Nationaal Waterplan 2009-2015, wateraspecten uit het POP en de provinciale omgevingsverordening, evenals het beheerplan het waterschap Hunze en Aa's 2010-2015 en de Keur 2010 van waterschap Hunze en Aa's.

Reactie: Naar aanleiding van de overlegreactie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat de waterparagraaf in het geheel is herschreven en op de bovengenoemde punten is aangevuld.

- 3.6 Onder 'watersysteem' staat dat de hoofdwatgangen in het plangebied bestemd zijn als water. Deze moeten volgens het waterschap inderdaad zo bestemd worden. Echter ziet het waterschap de hoofdwatgangen niet terug op de verbeelding. Ook zou dit de bewering op pagina 33 van de toelichting tegenspreken.

Reactie: In het voorontwerpbestemmingsplan is het Afwateringskanaal bestemd als 'Water'. Uit het overzicht wat wij ontvangen hebben van het waterschap blijkt dat er nog twee hoofdwatgangen zijn die zich in het plangebied bevinden. Het betreffen twee uitlopers van hoofdwatgangen die gelegen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied Zuid. De twee uitlopers zijn gelegen aan de Schaapbultweg (zuidoosten van het plangebied) en aan de Essenlaan (midwesten van het plangebied). De bewering op pagina 33 'dat

het afwateringskanaal het enige oppervlaktewater van betekenis is' is nu dan ook enigszins gechargeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de overlegreactie aangepast in die zin dat op de verbeelding beide watergangen bestemd zijn als 'water' en dat de toelichting is aangepast in die zin dat niet alleen het afwateringskanaal het enige oppervlaktewater is.

- 3.7 De opmerking 'gezien het conserverende karakter van het plan zal het waterschap betrokken worden', kan het waterschap niet plaatsen, omdat het waterschap altijd betrokken dient te worden bij het opstellen van plannen.

Reactie: Het waterschap wordt in het kader van vooroverleg artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) betrokken bij de planvorming. Een al dan niet conserverend bestemmingsplan doet daar niets aan af. Naar aanleiding van de overlegreactie is de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aangepast.

- 3.8 Op pagina 33 wordt gesproken over een regeling voor steigers in het afwateringskanaal. Waterschap ziet graag dat erbij vermeld wordt dat tevens een watervergunning van het waterschap vereist is.

Reactie: Het is niet de bedoeling om in een bestemmingsplan ook zaken te regelen die al in de wet geregeld zijn. In dit geval is het meer gepast om de initiatiefnemer in de correspondentie rondom het vergunningstraject erop te wijzen dat in bepaalde gevallen naast een omgevingsvergunning ook een watervergunning van het waterschap vereist is.

Het waterschap heeft ten aanzien van de verbeelding en planregels de volgende opmerkingen geplaatst en verzoekt ons het ontwerpbestemmingsplan op de onderstaande punten aan te passen:

- 3.9 Het weergeven van hoofdwatgangen op de verbeelding.

Reactie: zie reactie onder 3.6. De hoofdwatgangen zijn op de verbeelding bestemd als 'Water'.

- 3.10 De kaden van het Afwateringskanaal dienen als zodanig bestemd worden.

Reactie: Inmiddels heeft er overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap waarin besproken is op welke wijze hiermee om dient te worden gegaan.

- 3.11 De beschermingszone van de kaden ook op de verbeelding weergeven

Reactie: Inmiddels heeft er overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap waarin besproken is op welke wijze hiermee om dient te worden gegaan.

3.12 Waterschap ziet graag dat in de regels wordt toegevoegd dat na een gemeentelijke vergunning voor een steiger ook een watervergunning van het waterschap vereist is. En dat de kosten van de eigenaar van een steiger, de steiger verwijderd moet worden indien het waterschap hinder ondervindt bij werkzaamheden.

Reactie: Zie reactie onder 3.8.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Met het onderhavige plan worden geen rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve zijn aan het bestemmingsplan geen uitvoeringskosten verbonden. Een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.