

Gemeente

Delfzijl

Nummer 3

De raad van de gemeente Delfzijl;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 mei 2012;

besluit:

- I. voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- II. het bestemmingsplan Woldendorp met plannummer NL.IMRO.0010.14BP- vast te stellen, met inachtneming van aangegeven wijzigingen in het voorstel en de daarbijbehorende bijlagen.

Delfzijl, 14 juni 2012

De raad voornoemd,

voorzitter.
(E.A. Groot)

plv. griffier
(L. Spaan-Abrahams)

Portefeuillehouder: M. Kaptan

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Woldendorp'

Korte inhoud: Het bestemmingsplan 'Woldendorp' gewijzigd vaststellen

Delfzijl, 10 mei 2012

Aan de raad**Aanleiding**

In het kader van het project 'actualisering bestemmingsplannen' worden alle bestemmingsplannen in de gemeente Delfzijl geactualiseerd, waaronder het bestemmingsplan voor het dorp 'Woldendorp'. Woldendorp is een middelgroot dorp, ongeveer 7 km ten zuidoosten van Delfzijl. Het gebied wordt geheel omgeven door het landelijk gebied. De begrenzing van het plangebied is zodanig gekozen dat een nauwkeurige aansluiting met het omliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' wordt verkregen.

Overwegingen

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Woldendorp' wordt voor dit plangebied voldaan aan de wettelijke verplichting om met actuele bestemmingsplannen (niet ouder dan 10 jaar) te werken.

Aanpak/uitvoering/voortgang

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woldendorp' heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 15 maart 2012 tot en met 25 april 2012. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen naar voren gebracht, deze zijn beide ontvankelijk. Ook behoeft het plan een tweetal ambtelijke aanpassingen. Verder hebben zowel het waterschap Hunze en Aa's als de Brandweer Regio Groningen in een schrijven laten weten dat zij akkoord kunnen gaan met het bestemmingsplan.

De voorgestelde wijzigingen zijn inzichtelijk gemaakt in de bijgevoegde bijlagen 1 tot en met 5.

1.1 Indiener heeft een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend betreffende het perceel aan de A.E. Gorterweg 1. Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Horeca'. Indiener is het eens met de bestemming 'horeca', maar ziet graag dat de inpandige dienstwoning ook als zodanig wordt bestemd.

Reactie: In het pand aan de A.E. Gorterweg 1 is sinds 1990 een bedrijfswoning aanwezig, waarvoor destijds een ruimtelijke procedure is gevolgd. Daarom stellen wij voor om naar aanleiding van de ingediende zienswijze het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in die zin dat in de regels 'ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning (bw)' de bedrijfswoning wordt mogelijk gemaakt. Op de verbeelding wordt deze aanduiding ook toegevoegd. Zie bijlage 1 voor de wijzigingen op de verbeelding en bijlage 2 voor de wijzigingen in de planregels.

1.2 Verder geeft indiener aan dat zij graag de mogelijkheid hebben om de bestemming horeca op termijn te veranderen in de bestemming maatschappelijk, met behoud van de dienstwoning.

Reactie: De door indiener aangegeven mogelijkheid om de bestemming horeca te veranderen in de bestemming maatschappelijk is er. Door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen kan de bestemming worden gewijzigd. Wel zal dit binnen de planperiode van het bestemmingsplan moeten geschieden. Ook is er met indiener een planschadeovereenkomst getekend.

Wij stellen voor om naar aanleiding van de ingediende zienswijze het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in die zin dat binnen de bestemming horeca een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen. Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid zal de bestemming horeca worden gewijzigd in de bestemming maatschappelijk met behoud van de dienstwoning. Zie bijlage 1 voor de wijzigingen op de verbeelding en bijlage 2 voor de wijzigingen in de planregels.

2. De Brandweer Rayon Noord heeft ten tijde van terinzagelgging van het voorontwerpbestemmingsplan geen overlegreactie kunnen indienen, maar heeft nu een beoordeling en advies uitgebracht op het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is door de brandweer rayon noord beoordeeld op de aspecten bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en zelfredzaamheid. Gebruikelijk is om de beoordeling en het advies van de brandweer op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie: Wij stellen voor om het advies, zoals gebruikelijk, op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin dat paragraaf 4.3 op dit punt zal worden aangevuld. Zie bijlage 3 voor de toevoeging in de toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan behoeft een tweetal ambtelijke aanpassingen.

- In de planregels van de bestemming Verkeer (artikel 14) mist abusievelijk de mede bestemming water.
Wij stellen voor om in artikel 14 verkeer de medebestemming water toe te voegen. Zie bijlage 4 voor de wijziging in de planregels.
- In de planregels van de bestemming maatschappelijk (artikel 10) ontbreekt abusievelijk de aanduiding bedrijfswoning.
Wij stellen voor om in artikel 10 de aanduiding bedrijfswoning toe te voegen. Zie bijlage 5 voor wijziging in de planregels.

Inspraak/overleg met externen

Het voorontwerpbestemmingsplan is destijds al ter informatie verzonden naar uw raad. Omtrent het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft inspraak plaatsgevonden overeenkomstig artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening*. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening* toegezonden aan de belanghebbende overheden. De resultaten van de inspraak en het overleg zijn verwerkt in hoofdstuk 6 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is ook destijds ter informatie verzonden naar uw raad.

Financiële dekking

De kosten van actualisatie van het bestemmingsplan passen binnen het door uw raad beschikbaar gestelde budget.

Voorstel

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan Woldendorp vast te stellen, met inachtneming van aangegeven wijzigingen in het voorstel, met de daarbijbehorende bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Delfzijl,

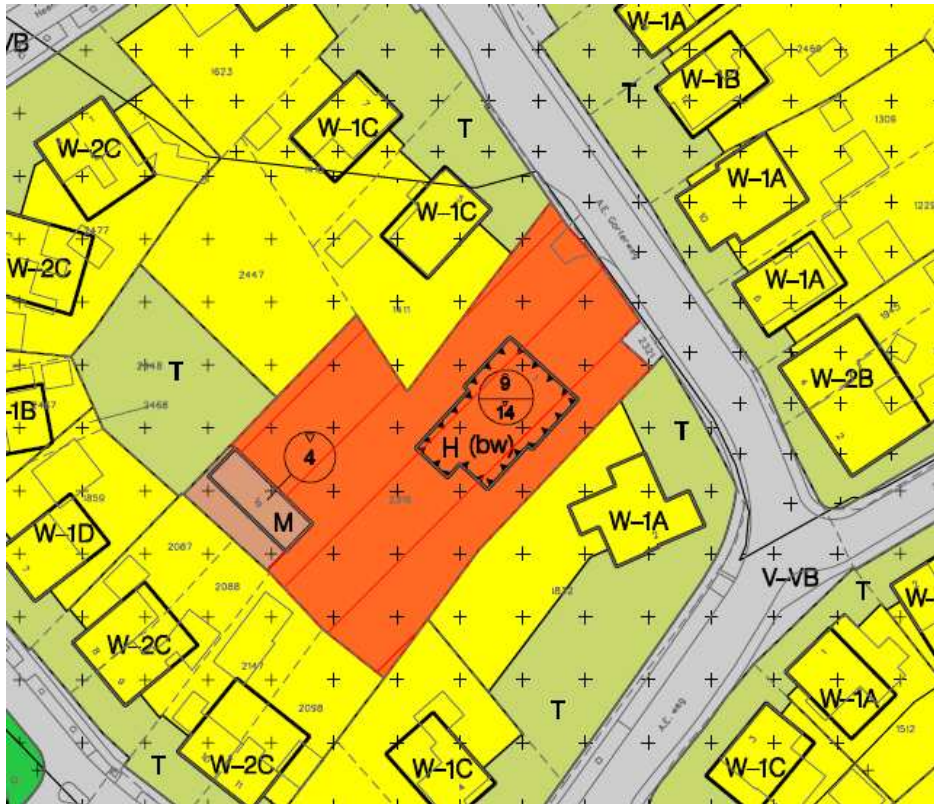
burgemeester.
(E.A. Groot)

secretaris.
(K.J. Havinga)

Behandeld door J. Teune, tel. 9925

Bijlage 1

Uitsnede van de verbeelding met daarop de toevoeging van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) en in rood gearceerd de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid.



Bijlage 2

In rood zijn de voorgestelde wijzigingen weergegeven.

Artikel 9: Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven categorieën I;
- b. café, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - café';
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. één bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'

met daaraan ondergeschikt:

- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen

9.2 Bouwregels

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de verbeelding aangegeven goot- en/of bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

9.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen niet meer dan 6 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

9.3 Wijzigingsbevoegdheid

9.3.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wrozone wijzigingsgebied' het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Horeca', met inbegrip van het bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk', met dien verstande dat:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 10 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de woonfunctie ondergebracht wordt in de bedrijfswoning;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie van de aangrenzende gronden.

9.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 9.3.1. bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Bijlage 3 'Advies van de Brandweer Rayon Noord'

Bereikbaarheid

Het plan is beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of zij tijdens een brand, ongeval of een ramp voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied bovenwinds (met de windrichting mee) is te benaderen, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Het aspect bereikbaarheid is ruimtelijk relevant en daardoor te borgen in het plan.

Uit de beoordeling van de bereikbaarheid blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan Woldendorp voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar is. Het aspect bereikbaarheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Bluswatervoorzieningen

Vervolgens is het plan beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of de brandweer snel kan beschikken over voldoende bluswater, is de beschikbaarheid van zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld. Het aspect bluswatervoorzieningen is weliswaar niet ruimtelijk relevant, maar wel van belang voor de ruimtelijke afweging. Verbeteringen ten aanzien van bluswatervoorzieningen zijn te borgen in de uitvoeringsfase van het plan.

Uit de beoordeling van de bluswatervoorzieningen blijkt dat in de woonwijken geldt dat uitgegaan wordt van een afstand van 80 meter tussen de brandkranen, waarbij deze afstand, afhankelijk van de lokale inpassing tot maximaal 100 meter kan oplopen.

Bij controle is gebleken dat de bluswatervoorziening in het plangebied niet alle plaatsen voldoende is. Brandweer adviseert om toekomstige planvorming de bluswatervoorziening te verbeteren als blijkt dat die op een betreffende locatie nog onvoldoende is.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om demogelijkheden voor personen in het plangebied om zichzelf in veiligheid te brengen indien een brand, ongeval of ramp plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door de vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een brand, ongeval of ramp. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen zijn twee aspecten onderzocht; zelfredzaam vermogen en ontvluchtingsmogelijkheden.

Het plan is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Het aspect zelfredzaamheid is niet ruimtelijk relevant, maar wel van belang voor de ruimtelijke afweging. Verbeteringen ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn te borgen in de uitvoeringsfase van het plan.

Uit de beoordeling blijkt dat in het plangebied geen objecten worden gerealiseerd waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen met een verminderde zelfredzaamheid, zoals kleine kinderen, zieken en ouderen. Het aspect zelfredzaam vermogen geeft hierdoor geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Daarnaast is onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor ontvluchting van het plangebied. Hierbij zijn ontvluchtingsmogelijkheden in het plangebied beoordeeld. Dit aspect is ruimtelijk relevant en te borgen bij de inrichting van het plangebied.

Uit de beoordeling blijkt dat het plangebied en de directe omgeving daarvan voldoende vluchtmogelijkheden bieden die loodrecht van eventuele risicobronnen weggeleiden. Het aspect ontvluchtingmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Conclusie

Hoewel het onderhavige plan geen directe ontwikkelingen mogelijk maakt, zijn er ook geen eventuele belemmeringen in verband met externe veiligheid gesignaleerd.

Bijlage 4

In rood zijn de voorgestelde wijzigingen weergegeven.

Artikel 14: Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor doorgaand verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen **en water**;
- d. openbare nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- behoudens verbeteringen met het oog op de verkeersveiligheid en/of vermindering van geluidsoverlast het wegprofiel wat betreft de ligging, de breedte van rijbanen en het aantal rijstroken blijft gehandhaafd;
- in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen zoals bermbeplanting, bushaltes en dergelijke zijn begrepen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

14.2 Bouwregels

14.2.1Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

14.2.2Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.

Bijlage 5

In rood zijn de voorgestelde wijzigingen weergegeven.

Artikel 10: Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. één bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen en water;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen

10.2 Bouwregels

10.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de verbeelding aangegeven goot- en/of bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

10.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen niet meer dan 6 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.