

Nummer 13

De raad van de gemeente Delfzijl;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 december 2013;

besluit:

- I. Het bestemmingsplan 'Delfzijl – Jan Plenterstraat' met plannummer NL.IMRO.0010.17BP9933K vast te stellen, met inachtneming van aangegeven wijzigingen in het voorstel en de daarbijbehorende bijlagen.
- II. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Delfzijl, 19 december 2013

De raad voornoemd,

voorzitter.  
(E.A. Groot)

griffier.  
(O. Rijkens)

Portefeuillehouder: wethouder de heer I.J.J. Rijzebol

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Delfzijl – Jan Plenterstraat'

---

**Korte inhoud: Woningcorporatie Acantus heeft voor de locatie schrijversbuurt Delfzijl een ontwikkelplan ingediend voor de nieuwbouw van 16 woningen aan de Jan Plenterstraat. Het plan past niet in het geldend bestemmingsplan. De raad wordt daarom voorgesteld een nieuw bestemmingsplan voor het gebied vast te stellen.**

---

Delfzijl, 3 december 2013

## Aan de raad

### Aanleiding

Er ligt nu een ontwikkelplan van Acantus voor de locatie schrijversbuurt; de nieuwbouw van 16 woningen aan de Jan Plenterstraat in Delfzijl. Het gaat in totaal 6 koopwoningen in twee blokken van drie en 10 huurwoningen in twee blokken van 5.

Echter, betreft het plan de bouw van een ander woningtype dan in het geldende bestemmingsplan is opgenomen, namelijk: meeraaneengesloten woningen, in plaats van twee-onder-een-kap woningen.

### Overwegingen

Om bovengenoemde redenen is een nieuw bestemmingsplan, welke voorziet in bouw van meeraaneengesloten woningen, noodzakelijk.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de bouw van de 16 woningen planologisch mogelijk gemaakt.

De nieuwbouw van de woningen is conform de afspraak vanuit de Samenwerkingsovereenkomst Acantus-gemeente, om eerst te bouwen en dan te slopen. Dit is tevens in lijn van het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta en het gemeentelijk Integraal Investeringsprogramma.

### Aanpak/uitvoering/voortgang

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jan Plenterstraat' heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 3 oktober 2013 tot en met 13 november 2013. Gedurende deze termijn is er een zienswijze van de Brandweer Regio Groningen ingebracht. Deze zienswijze is ontvankelijk.

#### *Brandweer Regio Groningen*

De brandweer geeft aan dat het plangebied vanuit het oogpunt van externe veiligheid gunstiger ligt dan is omschreven in de externe veiligheidsparagraaf en adviseert ons om de paragraaf aan te passen, op de volgende punten;

- De onderlinge afstand tussen het plangebied en het spoorwegtraject Sauwerd-Chemiepark Delfzijl is 280 meter, in plaats van de 26 meter zoals in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.
- Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de N360.
- Verantwoording van het groepsrisico, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Wij stellen voor om naar aanleiding van de zienswijze van de brandweer de externe veiligheidsparagraaf op basis van het gegeven advies aan te vullen op de drie bovengenoemde punten. In een bijlage is de aanvulling op de externe veiligheidsparagraaf opgenomen.

#### *Ambtelijke wijzigingen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft aanleiding gegeven voor het maken van twee ambtelijke wijzigingen:

- Artikel 6.2.1 sub c wordt gewijzigd in de volgende regel: 'het aantal woningen bedraagt per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de verbeelding is aangegeven';
- Uit artikel 6.2.1 zijn sub f en h overbodig, vanwege de bouw van woningen met platte daken.

- ~~f. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;~~
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- ~~h. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;~~

### **Inspraak/overleg met externen**

Het bestemmingsplan is 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 8 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is ook destijds ter informatie verzonden naar uw raad.

### **Financiële dekking**

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

### **Voorstel**

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan 'Delfzijl – Jan Plenterstraat' vast te stellen, met inachtneming van aangegeven wijzigingen in het voorstel en de bijbehorende bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Delfzijl,

burgemeester.  
(E.A. Groot)

secretaris.  
(P. Leeuw)

Afdeling Risicobeheersing

BEZOEKADRES

Sontweg 10

WEBSITE

brandweer.groningen.nl

POSTADRES

Postbus 584

9700 AN Groningen

Telefoon (050) 367 47 77

Fax (050) 367 46 66

Gemeente Delfzijl  
Afdeling VROM  
Mevrouw J. Toxopeus-Hoeksema  
Johan van den Kornputplein 10  
9934 EA DELFZIJL

Telefoon (050) 367 47 26

Bijlage(n)

Ons kenmerk HV 13.3975073

Datum 07-11-2013

Uw brief van 01-10-2013

Uw kenmerk

Behandeld door J.S.E. Braker

E-mailadres johan.braker@hvd.groningen.nl

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan 'Delfzijl-Jan Plenterstraat'

Geachte mevrouw Toxopeus-Hoeksema,

Op 1 oktober jl. heeft Brandweer Regio Groningen het ontwerp bestemmingsplan 'Delfzijl-Jan Plenterstraat' te Delfzijl per e-mail van u ontvangen. Dit als kennisgeving, zoals bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, onder b. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de e-mail stelt u Brandweer Regio Groningen in de gelegenheid tot het uitbrengen van advies. Naar aanleiding hiervan heeft de heer Braker van de afdeling Risicobeheersing het bestemmingsplan beoordeeld in het kader van externe veiligheid, specifiek het onderwerp groepsrisico.

In het bestemmingsplan is een externe veiligheidsparagraaf opgenomen. Hierin zijn de externe veiligheidsrisico's beschreven. In de veiligheidsparagraaf is aangegeven dat het plangebied op 26 meter van het spoorwegtraject Sauwerd-Chemiepark Delfzijl ligt. De onderlinge afstand blijkt echter 280 meter te zijn. Daarnaast blijkt het plangebied buiten het invloedsgebied van de N360 te liggen. Het plangebied ligt vanuit het oogpunt van externe veiligheid gunstiger dan omschreven in de externe veiligheidsparagraaf van het bestemmingsplan. *Ik adviseer u om de externe veiligheidsparagraaf hierop aan te passen.*

Om u te ondersteunen bij de verantwoording van het groepsrisico dat wordt veroorzaakt door het spoorwegtraject, zijn de mogelijkheden voor bestrijding en zelfredzaamheid beoordeeld. De bevindingen zijn hieronder weergegeven en afgestemd met Brandweer Rayon Noord. Ik adviseer u om de bevindingen te vertalen naar de externe veiligheidsparagraaf.

### Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de



Bladzijde 2 van 4  
Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan 'Delfzijl-Jan Plenterstraat'

uitvoering van hun hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid te kunnen beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- effecten van een incident met gevaarlijke stoffen;
- bereikbaarheid van het plangebied en de risicobron;
- bluswatervoorzieningen in het plangebied en bij de risicobron.

#### Mogelijke effecten

Het plangebied is beoordeeld op de effecten die hier kunnen optreden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is gekeken welke stoffen dan wel stofcategorieën een gevaar opleveren en tot op welke afstand effecten kunnen optreden. Het aspect mogelijke effecten is weliswaar niet ruimtelijk relevant, maar wel van belang voor de ruimtelijke afweging (verantwoording groepsrisico). Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoorwegtraject Sauwerd-Chemiepark Delfzijl zijn drie maatgevende ongevalsscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand, een explosie (BLEVE<sup>1</sup>) en/of het vrijkomen van een toxische wolk. Uit referentiescenario's<sup>2</sup> blijkt dat bij een plasbrand 1% letaliteitsgrens op circa 45 meter ligt. Voor een explosie is dit circa 330 meter en bij een toxische wolk circa 1250 meter. Het plangebied ligt op circa 280 meter van het spoorwegtraject. Hierdoor zijn in het plangebied dodelijke letale effecten van een explosie en een toxische wolk mogelijk.

#### Bereikbaarheid

Het plangebied is beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied en de risicobron bovenwinds (met de windrichting mee) zijn te benaderen, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Het aspect bereikbaarheid is ruimtelijk relevant en daardoor te borgen in het bestemmingsplan. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- Het plangebied is voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar, zodat de brandweer eventuele optredende effecten kan bestrijden. Hierdoor geeft het aspect bereikbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

#### Bluswatervoorzieningen

Het plangebied is 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.

<sup>1</sup> Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion; explosie van uitzettend gas ten gevolge van het koken van een vloeistof.

<sup>2</sup> Worstcase scenario's uit de handreiking 'Verantwoorde brandweeradvisering', IPO, februari 2010.

Bladzijde 3 van 4  
Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan 'Delfzijl-Jan Plenterstraat'

Het aspect bluswatervoorziening 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 blijkt het volgende:

- In het plangebied zijn voldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig om snel te kunnen beschikken over bluswater voor kleine incidenten. Daarnaast zijn in het plangebied secundaire bluswatervoorzieningen aanwezig om te kunnen beschikken over grote hoeveelheden bluswater voor grote incidenten. Hierdoor geeft het aspect bluswatervoorzieningen geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

### **Zelfredzaamheid**

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron, om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- zelfredzaam vermogen;
- ontvluchtingsmogelijkheden;
- alarmeringsmogelijkheden.

### Zelfredzaam vermogen

Het plangebied 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 zelfredzaam vermogen is niet ruimtelijk relevant, maar is wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (zoals kleine kinderen, zieken en ouderen). De toekomstige personen in het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam worden beschouwd. Het aspect zelfredzaam vermogen geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

### Ontvluchtingsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden loodrecht van de risicobron beoordeeld. Het aspect ontvluchtingsmogelijkheden is niet ruimtelijk relevant, maar wel te borgen bij de inrichting van het plangebied. Uit de beoordeling blijkt het volgende:



Bladzijde 4 van 4

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan 'Delfzijl-Jan Plenterstraat'

- Het plangebied en de directe omgeving daarvan bieden over het algemeen voldoende vluchtmogelijkheden voor het ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Het aspect ontvluchtingsmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

#### Alarmeringsmogelijkheden

Tot slot is het plangebied beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Hierbij is beoordeeld of het plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Het aspect alarmering is niet ruimtelijk relevant, maar wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- De bevolking in het plangebied kan gealarmeerd worden via het bestaande WAS. Daarnaast is alarmering via NL-Alert mogelijk (alarmering via mobiele telefoons). Het aspect alarmeringsmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

#### **Conclusie**

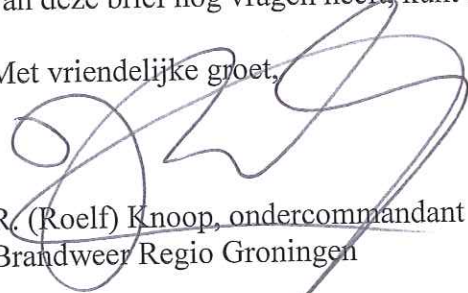
In het plangebied is sprake van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoorwegtraject Sauwerd-Chemiepark Delfzijl. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van deze risicobron. Hierdoor is verantwoording van de groepsrisico's noodzakelijk.

De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid maken onderdeel uit van deze verantwoording. Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt, dat de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen over het algemeen voldoende zijn. Hierdoor geeft het aspect bestrijdbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen in het plangebied. Uit de beoordeling van de zelfredzaamheid blijkt, dat in het plangebied geen sprake is van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen en dat de ontvluchtings- en signaleringsmogelijkheden voldoende zijn. Hierdoor geeft het aspect zelfredzaamheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen in het plangebied.

*Ik adviseer u om het bovenstaande advies te vertalen naar de externe veiligheidsparagraaf en mee te laten wegen in de verantwoording van het groepsrisico.*

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer Braker.

Met vriendelijke groet,

  
R. (Roelf) Knoop, ondercommandant  
Brandweer Regio Groningen

NB. deze brief is in afschrift verzonden aan Brandweer Rayon Noord.

## *Bijlage: De aanvulling op de externe veiligheidsparagraaf*

### Groepsrisico

Voor transportroutes is het groepsrisico als volgt gedefinieerd: de kans per jaar per kilometer weg dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de weg in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft daarmee de aandachtspunten op de route van het spoor aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en de dichtheid van de bebouwing in de omgeving van de weg. De verantwoording van het groepsrisico is vastgelegd in de *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*. De verantwoording heeft betrekking op een gebied van 200 m aan weerszijden van een transportroute. Verder wordt in de hiervoor genoemde circulaire het invloedsgebied als volgt omschreven:

*“het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.”*

Het gebied waarin een aanwezige bevolking nog significant bijdraagt aan het risico is overigens veel kleiner. Een praktische maat daarvoor is de afstand tot de  $10^{-8}$  contour.

### *Bestrijdbaarheid*

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid te kunnen beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- effecten van een incident met gevaarlijke stoffen;
- bereikbaarheid van het plangebied en de risicobron;
- bluswatervoorzieningen in het plangebied en bij de risicobron.

### *Mogelijke effecten*

Het plangebied is beoordeeld op de effecten die hier kunnen optreden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is gekeken welke stoffen dan wel stofcategorieën een gevaar opleveren en tot op welke afstand effecten kunnen optreden. Het aspect mogelijke effecten is weliswaar niet ruimtelijk relevant, maar wel van belang voor de ruimtelijke afweging (verantwoording groepsrisico). Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoorwegtraject Sauwerd-Chemiepark Delfzijl zijn drie maatgevende ongevalseenario's mogelijk, namelijk een plasbrand, een explosie (BLEVE) en/of het vrijkomen van een toxische wolk. Uit referentiescenario's blijkt dat bij een plasbrand 1% letaliteitsgrens op circa 45 meter ligt. Voor een explosie is dit circa 330 meter en bij een toxische wolk circa 1250 meter. Het plangebied ligt op circa 280 meter van het spoorwegtraject. Hierdoor zijn in het plangebied dodelijke letale effecten van een explosie en een toxische wolk mogelijk.

### Bereikbaarheid

Het plangebied is beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden, is de



opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied en de risicobron bovenwinds (met de windrichting mee,) zijn te benaderen, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Het aspect bereikbaarheid is ruimtelijk relevant en daardoor te borgen in het bestemmingsplan. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- Het plangebied is voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar, zodat de brandweer eventuele optredende effecten kan bestrijden. Hierdoor geeft het aspect bereikbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

#### Bluswatervoorzieningen

Het plangebied is 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 bluswatervoorziening 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 blijkt het volgende:

- In het plangebied zijn voldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig om snel te kunnen beschikken over bluswater voor kleine incidenten. Daarnaast zijn in het plangebied secundaire bluswatervoorzieningen aanwezig om te kunnen beschikken over grote hoeveelheden bluswater voor grote incidenten. Hierdoor geeft het aspect bluswatervoorzieningen geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

#### **Zelfredzaamheid**

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron, om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan en dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- zelfredzaam vermogen;
- ontvluchttingsmogelijkheden;
- alarmeringsmogelijkheden.

#### Zelfredzaam vermogen

Het plangebied 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 zelfredzaam vermogen is niet ruimtelijk relevant, maar is wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (zoals kleine kinderen, zieken en ouderen). De toekomstige personen in het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit do samenleving, die over het algenteen als zelfredzaam worden beschouwd. Het aspect zelfredzaam vermogen geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

### Ontvluchtingsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden loodrecht van de risicobron beoordeeld. Het aspect ontvluchtingsmogelijkheden is niet ruimtelijk relevant, maar wel te borgen bij de inrichting van het plangebied. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- Het plangebied en de directe omgeving daarvan bieden over het algemeen voldoende vluchtmogelijkheden voor het ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Het aspect ontvluchtingsmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

### Alarmeringsmogelijkheden

Tot slot is het plangebied beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Hierbij is beoordeeld of het plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Het aspect alarmering is niet ruimtelijk relevant, maar wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico, Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- De bevolking in het plangebied kan gealarmeerd worden via het bestaande WAS. Daarnaast is alarmering via NL-Alert mogelijk. Het aspect alarmeringsmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

### Conclusie

In het plangebied is sprake van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoorwegtraject Sauwerd-Chemiepark Delfzijl. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van deze risicobron. Hierdoor is verantwoording van de groepsrisico 's noodzakelijk.

De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid maken onderdeel uit van deze verantwoording. Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt, dat de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen over het algemeen voldoende zijn. Hierdoor geeft het aspect bestrijdbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen in het plangebied. Uit de beoordeling van de zelfredzaamheid blijkt dat in het plangebied geen sprake is van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen en dat de ontvluchtings -en signaleringsmogelijkheden voldoende zijn. Hierdoor geeft het aspect zelfredzaamheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen in het plangebied.



## **Bestemmingsplan Delfzijl - Jan Plenterstraat**

### **Gewijzigd Vastgesteld**

19 december 2013





# Toelichting



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>7</b>
	1.1 AANLEIDING .....	7
	1.2 PLANGEBIED .....	7
	1.3 LEESWIJZER.....	8
<b>2</b>	<b>GEBIEDSBESCHRIJVING</b>	<b>9</b>
	2.1 HISTORISCHE KENSCHETS .....	9
	2.2 KENTERING.....	9
	2.3 HUIDIGE SITUATIE .....	11
	2.4 STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING SCHRIJVERSBUURT.....	11
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>13</b>
	3.1 RIJKSBELEID 'NOTA RUIMTE' .....	13
	3.2 PROVINCIAAL BELEID.....	13
	3.2.1 PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN GRONINGEN	13
	3.2.2 OMGEVINGSVERORDENING GRONINGEN	13
	3.2.3 VOLKSHUISVESTING	14
	3.3 REGIONAAL BELEID .....	14
	3.3.1 WONINGBOUW	15
	3.3.2 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF APPINGEDAM - DELFZIJL 2030	16
	3.3.3 'AFVALWATERPLAN DAL-W <sup>2</sup>	16
	3.4 GEMEENTELIJKE BELEID .....	16
	3.4.1 KLEUR BEKENNEN EN IIP	16
	3.4.2 DUURZAAM BOUWEN EN KLIMAATPROGRAMMA 2009-2012	17
	3.4.3 WELSTANDSNOTA	18
<b>4</b>	<b>RANDVOORWAARDEN OMGEVING EN MAATREGELEN</b>	<b>19</b>
	4.1 ECOLOGIE .....	19
	4.1.1 GEBIEDSBESCHERMING	19
	4.1.2 SOORTBESCHERMING	19
	4.2 ARCHEOLOGIE.....	20
	4.3 BODEM.....	21
	4.4 GELUID.....	22
	4.5 LUCHTKWALITEIT .....	22
	4.6 EXTERNE VEILIGHEID .....	22
	4.7 WATER.....	28
<b>5</b>	<b>BEELDKWALITEIT</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN</b>	<b>35</b>
	6.1 ALGEMEEN.....	35
	6.2 PLANVORM .....	35
	6.3 BESTEMMINGEN .....	35
	6.4 ALGEMENE BEPALINGEN EN SLOTBEPALINGEN.....	36

<b>7</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>37</b>
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	37
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....	37
7.3	HANDHAAFBAARHEID, CONTROLE, TOEZICHT.....	37
<b>8</b>	<b>OVERLEG</b>	<b>39</b>



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Delfzijl – Kern Noord (onherroepelijk 19-08-2010) is onder andere opgesteld in het kader van revitalisering van het stadsdeel Noord. De revitalisering bestond uit ondermeer opwaardering van woningen en openbare ruimte. En in een aantal delen was het nodig bebouwing te vervangen en/of in te grijpen in de ruimtelijke structuur.

Zo diende ook de ruimtelijke structuur van de schrijversbuurt te worden hierzien.

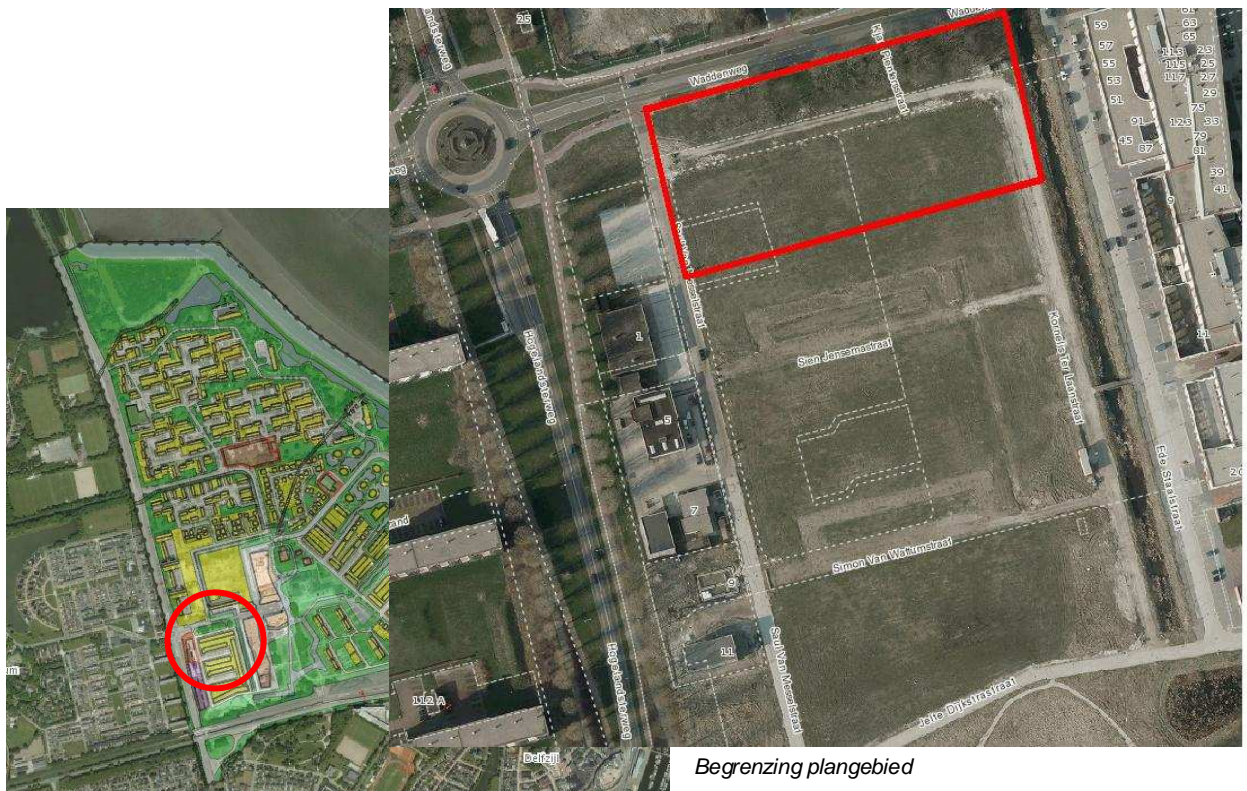
In het bestemmingsplan Delfzijl - Kern Noord zijn in de schrijversbuurt twee-onder-een-kap woningen beoogd.

Er ligt nu een ontwikkelplan voor de locatie schrijversbuurt; de nieuwbouw van 16 woningen aan de Jan Plenterstraat, conform het geldende bestemmingsplan Delfzijl Kern Noord. Echter, betreft het plan voor de bouw van een ander woningtype dan in het geldende bestemmingsplan is opgenomen, namelijk; aaneengesloten woningen, in plaats van twee-onder-een-kap woningen.

Derhalve is een nieuw bestemmingsplan, welke voorziet in bouw van aaneengesloten woningen, noodzakelijk.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggende postzegelplan betreft de gronden rondom de Jan Plenterstraat. Het onderstaande figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Aan de oostkant wordt het gebied begrensd door de watergang grenzend aan de Ede Staalstraat, aan de westkant door de Saul van Messelstraat en aan de noordkant vormt de waddenweg de begrenzing. Op de verbeelding is de precieze begrenzing weergegeven.

### 1.3 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk bestaat uit een gebiedsbeschrijving. De ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige beschrijving van het plangebied zijn beschreven. In hoofdstuk drie is het beleidskader geschetst. Er is kort ingegaan op het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk vier zijn de planologische randvoorwaarden voor het plangebied in kaart gebracht. Daarbij is ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk vijf is de beeldkwaliteit van het bouwplan plan beschreven en in het daarop volgende hoofdstuk is ingegaan op de feitelijke en juridische vormgeving van het plan. Tot slot is in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan omschreven.

## 2 Gebiedsbeschrijving

In deze gebiedsbeschrijving is de bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven. Er is onder andere aandacht besteed aan de aspecten ontstaansgeschiedenis, archeologie en cultuurhistorie, de wegenstructuur (verschillende typen en/of categorieën wegen), groen- en waterstructuur, de ecologische structuur en bebouwingsstructuren.

### 2.1 *Historische kenschets*

In de jaren vijftig van de vorige eeuw werd Delfzijl door het rijk aangewezen als industrialisatiekern. De ligging aan de Eems maakt de plaats geschikt om uit te groeien tot het Rotterdam van het noorden zo was de gedachte. Miljoenen gulden aan subsidies werden ingezet om bedrijventerreinen aan te leggen, verkeersverbindingen te verbeteren, woningen te bouwen en het technisch onderwijs te stimuleren.

In de naoorlogse periode was de verwachting, niet alleen bij de gemeente, maar ook bij de rijksoverheid, dat Delfzijl sterk zou groeien naar circa 80.000 inwoners. Delfzijl heeft hierdoor in de periode van 1955 tot 1980 een relatief grote woningproductie gekend. Een aanzienlijk deel van deze uitbreiding van de woningvoorraad werd gerealiseerd in de sociale huursector, vooral in de vorm van eengezinswoningen in rijen en portiekflats die voor het grootste deel verrezen ten noorden van de spoorlijn Groningen-Delfzijl.

In het gebied ten noorden van de spoorlijn liggen tot het eind van de jaren vijftig, in het poldergebied dat wordt begrensd door de zeedijk, de dorpen Uitwierde en Biessum. In het gebied ligt verder een stuk lintbebouwing langs de Uitwierderweg met kenmerkende jaren dertig woningen met groen geglazuurde pannen. Langs het spoor, tegenover het station van Delfzijl staat een rij twee-onder-een-kapwoningen, eveneens uit de jaren dertig. In het structuurplan dat wordt opgesteld voor de woningbouwopgave is dit gebied aangewezen voor de bouw van duizenden woningen die samen een groot deel van de groei van Delfzijl moeten opvangen. Aan het eind van de jaren vijftig wordt begonnen met de grootschalige bouw van woningen.

### 2.2 *Kentering*

Na de sterke groei van Delfzijl treedt na de oliecrisis een kentering op. Tot 1982 groeit de gemeente naar 26.000 inwoners, vanaf dat jaar zet een daling van het inwonertal in. Delfzijl kern Noord, dat bestaat uit vele portiekflats en rijtjeswoningen in de huursector, begint te maken te krijgen met leegstand. In het midden van de jaren negentig staan enkele honderden woningen leeg. In eerste instantie probeert de woningstichting Delfzijl de woningen door renovatie en verkoop aantrekkelijker te maken, maar dit biedt niet voldoende soelaas.

Aan het eind van de jaren negentig is er een plan om te komen tot sloop en herstructurering.

Rond 2000 neemt de leegstand verder toe. Er staan na de sloop en revitaliseringsoperatie nog steeds meer dan 500 woningen langdurig leeg. Derhalve komt er onder leiding van de commissie Tielrooy een plan van aanpak.



Ontwikkelingsmaatschappij Delfzijl (OMD) wordt in dit kader opgericht. Ontwikkelingsmaatschappij Delfzijl is een samenwerkingsverband tussen de gemeente Delfzijl, de woningcorporatie Acantus en de provincie Groningen. In navolging hiervan is een herstructurerings- en revitaliseringplan uitgevoerd.



1990 - buurten voor de herstructurering



2000 – buurten na de herstructurering



### 2.3 *Huidige situatie*

Zoals hiervoor beschreven is, is in het recente verleden een ambitieus herstructureringsplan gemaakt voor Delfzijl Noord. Daarin werd het gebied omgetoverd van een grootschalig, armoedig en door de tijd achterhaald jaren 60 plan met de kenmerkende strokenverkaveling en veel portieketage bouw tot een op de vraag en de toekomst gericht stedelijk parklandschap met voornamelijk grondgebonden woningen. Centraal in een wat groter gebied gelegen bevindt zich hier ook het nieuwe winkelcentrum 'De Wending' waarin naast winkels ook alle andere functies zijn geconcentreerd.

In de Schrijversbuurt waren tot voor kort vrijstaande grondgebonden twee-onder-een-kap woningen in de koopsector bedacht. Vooruitlopend op de realisatie is alle infrastructuur al aangelegd. Gezien de weggevallen vraag op de woningmarkt en de crisis van dit moment heeft het plangebied braakgelegen.

In het najaar 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om een pilot 'begrazing schrijversbuurt' te starten. Deze pilot omhelst om op een kostenreducerende en een natuurvriendelijke wijze het braakliggende terrein te onderhouden door een aantal schotse Hooglanders te laten grazen.

De pilot is tijdelijk en vanwege de toekomstige woningbouw en mag deze woningbouwontwikkeling niet frustreren.



*Huidige situatie*

Indien deze pilot een succes wordt, kan deze werkwijze worden uitgebreid naar meerdere locaties in de gemeente.

### 2.4 *Stedenbouwkundige beschrijving Schrijversbuurt*

De Schrijversbuurt maakt onderdeel uit van dit oorspronkelijke plan waarbij naast het Wijkpark woonbuurten het winkelcentrum rondom omsluiten. De bebouwing langs de Jan Plenterstraat (parallel aan de Waddenweg als wijkontsluitingsroute) zorgt daarbij voor de koppeling van het gebied Delfzijl Noord als geheel, en het nieuwe

Winkelcentrum in het bijzonder, op de Hogelandsterweg als interwijkverbinding en verbinding naar het Ommeland.

Zoals reeds eerder aangegeven is, is vooruitlopend op de realisatie van de twee-onder-een-kap woningen alle infrastructuur aangelegd. Gezien de weggevallen vraag en de crisis van dit moment is er geen behoefte meer aan dit type woningen op deze plek. Daarom is gezocht naar een type bebouwing die recht doet aan de betekenis van de plek in stedenbouwkundige zin, rekening houdt met de aanwezige infrastructuur, een mogelijke uitbreiding in de toekomst niet blokkeert en die tevens beantwoordt aan de vraag die er op de woningmarkt op dit moment in Delfzijl is.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid 'Nota Ruimte'

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijke beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid. Volgend op het eerdere rijksbeleid is de *Structuurvisie Infrastructuur en Milieu* uitgebracht.

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. Uit het rijksbeleid gelden geen specifieke eisen aangaande het plangebied. In 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd, dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Het bestemmingsplan raakt geen nationale belangen en opgaven. Bij toekomstige ontwikkelingen in het plangebied is toetsing aan het SVIR en het Barro van belang.

### 3.2 Provinciaal beleid

Uit het rijksbeleid gelden geen specifieke eisen aangaande het plangebied. Het provinciaal beleid geeft wel uitgangspunten, daarbij zijn vooral het provinciaal omgevingsplan en de omgevingsverordening van belang.

#### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Groningen

Het provinciale ruimtelijke beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* dat op 17 juni 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld. In de lijn van de vorige POP's blijft de provincie kiezen voor ontwikkeling van de stedelijke centra (waaronder Delfzijl/Appingedam) en de overige centrumkernen, maar daarnaast ook voor een 'vitaal platteland'.

Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat in het POP centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving. Inzet van het POP is om deze kwaliteit te versterken door enerzijds efficiënt ruimtegebruik en anderzijds door in plannen rekening te houden met aspecten als water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie.

#### 3.2.2 Omgevingsverordening Groningen

Ter uitvoering van het beleid uit het POP is de *Omgevingsverordening 2009* door de Provincie Groningen opgesteld. Deze geeft op meerdere terreinen richtlijnen en voorwaarden aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Wat de inhoudelijke vereisten betreft, geeft de provincie een aantal eisen vanuit het woningbouwbeleid en het beleid

aangaande bedrijvigheid; daarnaast geldt een aantal regels voor het buitengebied. De concrete beleidsuitgangspunten zijn genoemd in het hiervoor behandelde Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP) 2009-2013.

Op 2 februari 2011 heeft de provincie een partiële herziening van de Omgevingsverordening vastgesteld. Het betreft een 'beleidsluwe' herziening: er zijn artikelen gewijzigd, aangevuld of gerepareerd. Er is echter geen sprake van een wijziging van de inhoud van het beleid.

### *3.2.3 Volkshuisvesting*

Binnen de regio Eemsdelta waarin de gemeente Delfzijl ligt, moet de komende jaren rekening worden gehouden met een teruglopend bevolkingsaantal en eveneens een afname van het aantal huishoudens worden verwacht.

Bovendien verandert de bevolkingssamenstelling met een toenemend aantal ouderen. De krimp leidt tot specifieke leefbaarheidsproblemen. De provincie vindt het belangrijk dat de leefbaarheid op het platteland behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt.

Voor Oost-Groningen en de Eemsdelta is veel aandacht hoe om te gaan met de bevolkingskrimp in combinatie met de veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Een regionaal woon- en leefbaarheidsplan moet daarop onder meer een antwoord bieden. Zo'n plan moet samen met maatschappelijke instellingen, woningcorporaties en marktpartijen vorm krijgen. Sociale tweedeling, leegstand en waardedaling van woningen zijn belangrijke knelpunten die om een oplossing vragen.

### *3.3 Regionaal beleid*

Het Pact houdt rekening met een aanzienlijke transformatie in de woningvoorraad: aanzienlijke sloop, gevolgd door (beperkte) vervangende nieuwbouw in een meer passend segment. Een zekere concentratie van voorzieningen is nodig in het stedelijk gebied, de centrumdorpen en mogelijk in bepaalde woondorpen. Samenwerking tussen aanbieders van voorzieningen en het betrekken van bewoners is belangrijk, binnen de gemeenten zelf maar ook tussen de gemeenten onderling. Uit de prognoses blijkt dat de komende 10 jaar nog ongeveer 1.600 woningen zullen moeten worden afgebroken en daarvoor 300 woningen terug gebouwd mogen worden: per saldo 1.300 woningen minder. Voor het plangebied wordt met de reeds in gang gezette herstructurering tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van het "Pact regio Eemsdelta". Het "Pact regio Eemsdelta" is vastgesteld als uitvoeringsinstrument van de Provinciale Omgevingsverordening (POV).

De opgave gaat de regionale draagkracht ver te boven. Met de regionale aanpak als onderlegger wil het Pact bij het Rijk financiële middelen aanspreken. De afspraken uit het Pact worden jaarlijks geëvalueerd en over vijf jaar (dus 2014) wordt opnieuw een woonwensenonderzoek gehouden. Het Pact bevat een programma voor vervanging en nieuwbouw voor de periode 2008/2018.

Het Pact regio Eemsdelta wordt gevolgd door een Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan met deelstudies. In dit regionale plan worden de leefbaarheidsthema's in brede zin aan de orde gesteld.

### 3.3.1 Woningbouw

In februari 2013 is het Woon- en Leefbaarheidsplan voor de Eemsdelta (WLP) regio vastgesteld door de raad. Het WLP is een langtermijnvisie die inspeelt op de gevolgen de bevolkingskrimp en vergrijzing in de regio. Voor sectoren wonen, onderwijs, welzijn en zorg, detailhandel en bereikbaarheid worden in het WLP de opgaven voor de komende jaren geformuleerd.

Voor dit bestemmingsplan is met name de woningbouwopgave van belang. De aantallen nieuwe woningen die worden toegevoegd aan dit bestemmingsplan moeten passen binnen de woningbouwopgave die op grond van het WLP geldt.

Die woningbouwopgave kan worden onderverdeeld in een stedelijke en een landelijke (dorpen en buitengebied) opgave. Per saldo zal het aantal woningen in de gemeente in de komende jaren afnemen. Getalsmatig zien de genoemde woningbouwopgaven er als volgt uit::

#### Woningbouwopgave stedelijk gebied

<b>Stedelijk gebied gemeente Delfzijl</b>			
Periode 2012-2021			
	<u>Sloop</u>	<u>Nieuwbouw</u>	<u>Saldo</u>
Centrum	180	245	65
Wijken	1.105	215	-890
	<b>1.285</b>	<b>460</b>	<b>-825</b>

Conform WLP, vastgesteld 11 december 2012 en Convenant WLP mei 2012

Voor de wijken is een verdere globale onderverdeling van sloop en nieuwbouw opgave uitgewerkt:

<b>Onderverdeling naar wijken van aantallen woningen in de periode 2012-2021</b>			
	<u>Sloop</u>	<u>Nieuwbouw</u>	<u>Saldo</u>
Delfzijl Noord	741	151	-590
Tuikwerd	110	0	-110
West	209	47	-162
Farmsum, incl. Doklanden en Martiem Kwartier	45	17	-28
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>1.105</b>	<b>215</b>	<b>-890</b>

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Schrijversbuurt' zullen 16 nieuwe woningen worden toegevoegd aan het plangebied. Toegevoegd betekent in dit geval, dat het aantal woonbestemmingen niet wordt uitgebreid ten opzichte van het oude/geldende bestemmingsplan, maar dat de 151 nieuw te bouwen woningen in Delfzijl Noord, verminderd wordt met de 16 woningen aan de Jan Plenterstraat.

Voor het gebied Delfzijl Noord betekent dit, in het kader van de gemaakte afspraken met betrekking tot de woningbouwopgave in het WLP, dat er nog 135 woningen elders gerealiseerd kunnen worden.

### 3.3.2 *Ontwikkelingsperspectief Appingedam - Delfzijl 2030*

Het ontwikkelingsperspectief Appingedam-Delfzijl 2030 (mei 2009) is een samenwerking tussen de gemeenten Appingedam en Delfzijl om een gezamenlijke visie te ontwikkelen voor de stedelijke kernen en het platteland. De visie dient als een richtinggevend document voor een toekomstige gezamenlijke structuurvisie.

In het Ontwikkelingsperspectief Appingedam - Delfzijl 2030 zijn de volgende centrale thema's uitgewerkt:

- economie Appingedam en Delfzijl in regionaal perspectief;
- kansen voor verbetering landschap en zeewering;
- sociale en vitale gemeenten: leefbare steden en dorpen;
- samenwerking in een stedelijk netwerk, met versterking van de eigen identiteit.

Per thema zijn de ontwikkelingen geschetst en de kansen en keuzes die aan de orde zijn beschreven. Voor de financiële vertaling van het geformuleerde beleid zijn uitvoeringsprogramma's opgesteld. Per programma is aangegeven wat er gerealiseerd kan worden, de kosten daarvan en hoe de mogelijke dekking er uitziet.

### 3.3.3 *'Afvalwaterplan DAL-W<sup>2</sup>*

De gemeenten Delfzijl, Appingedam en Loppersum (DAL) hebben besloten om samen een nieuw (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan te maken. De waterschappen Hunze en Aa's en Noorderzijlvest zijn in dit samenwerkingsverband gestapt om alle facetten van de afvalwaterketen in beeld te kunnen brengen, met als resultaat het 'Afvalwaterplan DAL-W<sup>2</sup>' met een planperiode van 2013 – 2017. In dit plan worden alle activiteiten met betrekking tot de verbrede watertaken voor gemeenten evenals de taken in de afvalwaterketen van de waterschappen binnen de grenzen van de gemeenten weergegeven. Het plan is gaat niet alleen over afvalwater, maar ook over grondwater, hemelwater, riolering, gemalen, afkoppelen, afvalwaterzuivering, slibverwerking en duurzaamheid; nuttig (her)gebruik van gezuiverd afvalwater, grondstoffen en energie.

Binnen het plan zijn zowel kortetermijnmaatregelen als langetermijnmaatregelen opgesteld. De voortgang van de maatregelen wordt jaarlijks bekeken in een overleg tussen de gemeenten en de waterschappen, in een zogenaamd 'afvalwaterteam' . Ook zijn in het 'Afvalwaterplan DAL-W<sup>2</sup>' nog uit te voeren onderzoeken opgenomen, zoals bijvoorbeeld het opstellen van een regenwaterstructuurplan.

Zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau zijn workshops georganiseerd om te bepalen wat speelt binnen de gemeenten en de waterschappen. Ook is het bestaand beleid geïnventariseerd, geanalyseerd en geëvalueerd om de bestaande en/of nieuwe opgaven te optimaliseren en te integreren. Het 'Afvalwaterplan DAL-W<sup>2</sup>' is op 24 januari 2013 vastgesteld. De betrokken partijen hebben vervolgens een inspanningsverplichting ten aanzien van de opgenomen maatregelen.

## 3.4 *Gemeentelijke beleid*

### 3.4.1 *Kleur Bekennen en IIP*

Deze nota borduurt voort op zowel de *Ontwikkelingsvisie Delfzijl (2006)* als de *Ontwikkelingsvisie Appingedam|Delfzijl 2030*. De nota 'Kleur Bekennen - Onderweg naar een Investeringsprogramma '2010-2020', door de gemeenteraad vastgesteld op

23 juni 2011, doet dat vooral vanuit de invalshoek van de investeringen waar de gemeente de komende jaren voor komt te staan.

Op basis van de situatie in de gemeente en gelet op de economische crisis en de demografische ontwikkelingen wordt ingezet op een viertal speerpunten:

- inzet op werkgelegenheid;
- zorg voor de meest kwetsbare groepen;
- een nieuw samenspel tussen burger en overheid;
- het voortbouwen en behoedzaam doorwerken aan enkele in gang gezette ontwikkelingen.

Kleur Bekennen hecht veel waarde aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en stelt zich dan ook tot doel om het gezicht van Delfzijl te verbeteren.

In Kleur Bekennen is de ontwikkelingsopgave van de gemeente concreet gemaakt en ingekaderd. Daarnaast is de gemeentelijke ambitie afgezet tegen de lengte van de financiële polsstok, de beschikbare middelen. Kleur Bekennen heeft gezorgd voor een samenhangende richting en een integraal kader, dat maatgevend is voor het gemeentelijk handelen.

De investeringen die voortkomen uit Kleur Bekennen zijn beschreven in het Integraal InvesteringsProgramma (verder: IIP). In het IIP is beschreven dat daar waar sloopmaatregelen overheersen er vergroeningsmaatregelen zullen plaatsvinden. De wijken krijgen daardoor meer groene kwaliteiten en in die zin ontwikkelt zich het buurtlandschap in het groen. De nieuwe groene wijken krijgen een toegevoegde waarde voor het hele gebied. De centrale opgave is om de leegstand te monitoren en te laten volgen door sloop en vergroening, zodat de wijken er kwalitatief op vooruit gaan.

Verder geeft het IIP aan dat het uit de markt nemen van overaanbod van (woon)ruimten door de gemeente wordt gestimuleerd, maar dat sloop en sanering geen doel op zich is. De doorstroming zal moeten worden bevorderd door er voor te zorgen dat vervangende nieuwbouw of anderszins vervangende ruimten aanwezig zijn. Uitgangspunt is daarbij dat beperkte (vervangende) nieuwbouwimpuls vooraf gaan aan de sloop van onroerend goed.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een beperkte nieuwbouwimpuls om de beoogde doorstroming te stimuleren.

### *3.4.2 Duurzaam bouwen en klimaatprogramma 2009-2012*

De gemeentelijke ambities voor duurzaam bouwen en klimaatbeleid zijn opgenomen in de nota 'Duurzaam Bouwen 2005' en het klimaatprogramma 2009 – 2012. Er doen zich nu en in de komende jaren kansen voor, die Delfzijl wil benutten. Duurzaam Bouwen is een manier van bouwen, die is gericht op een gezond en verantwoord woon- en leefklimaat binnen- en buitenshuis. De ambitie van de gemeente Delfzijl is, gegeven de grote veranderingsopgave in de woningvoorraad voor de komende jaren, om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen en duurzaam te renoveren. Bij dit bestemmingsplan zijn het genoemd beleid en de daarbij horende maatregelen van toepassing bij woningbouwverbetering, herstructurering en/of vervangende nieuwbouw. Wij streven naar een verscherping van de landelijk vastgestelde EPC van 0,3-0,45 in plaats van de wettelijk verplichte 0,6. Daarnaast houdt de gemeente



Delfzijl bij de ruimtelijke inpassing gekeken naar duurzame aspecten als bereikbaarheid, groen en gezondheid.

### 3.4.3 *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.

Voor de Schrijversbuurt is in het kader van de herstructurering in het geldende bestemmingsplan Delfzijl – kern Noord een aantal beeldkwaliteitseisen opgesteld. Het uitgangspunt is om nu ook dichtbij deze eisen te blijven. De beeldkwaliteit komt in hoofdstuk 5 verder aan bod.

## 4 Randvoorwaarden omgeving en maatregelen

In het navolgende wordt ingegaan op de verschillende milieu- en onderzoeksaspecten die relevant zijn voor onderhavig plangebied. Zoals eerder is aangegeven is, heeft Delfzijl Noord in het recente verleden een herstructurering en revitaliseringproces doorgeemaakt. In het kader daarvan is het bestemmingsplan Delfzijl Kern Noord (2010) opgesteld en zijn relevante milieu aspecten onderzocht.

In het stedenbouwkundig plan waren in de Schrijversbuurt 85 twee onder één kapwoningen gepland; waarbinnen aan de Jan Plenterstraat 16 woningen. Op basis van dat stedenbouwkundig plan zijn de relevante milieu aspecten reeds onderzocht. De verwachting is dat nu het noordelijkste deel van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan wordt uitgevoerd met een ander type woningen, dit geen problemen zal opleveren.

### 4.1 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van natuurbescherming. Daarbij moet in elk geval rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Er wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortbescherming.

#### 4.1.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere status: het behoort niet tot de Ecologische Hoofdstructuur en is evenmin gelegen binnen of nabij een Natura-2000 gebied. In de omgeving van het plangebied zijn geen beschermde natuurmonumenten aanwezig.

Er is gelet op de ligging van het plangebied evenmin sprake van een zogenaamde externe werking. Ook ontwikkelingen die plaatsvinden in aangrenzende of nabijgelegen gebieden moeten worden getoetst op hun mogelijke gevolgen voor een beschermd gebied.

#### 4.1.2 Soortbescherming

Ten aanzien van de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (2002) in een bescherming voorzien van dieren- en plantensoorten. Een groot aantal van nature in Nederland thuishorende beschermde planten en dieren wordt met de wet beschermd. Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde dieren en planten verbieden.

Dit bestemmingsplan voorziet primair in een actualisering van de bestaande planologische regeling met betrekking tot transformatie van het woningtype.

Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwen, aanleggen of kappen wordt de initiatiefnemer zo nodig door de gemeente gewezen op de noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing op grond van de *Flora- en faunawet* en/of de uitvoering van zorgmaatregelen.

#### 4.2 Archeologie

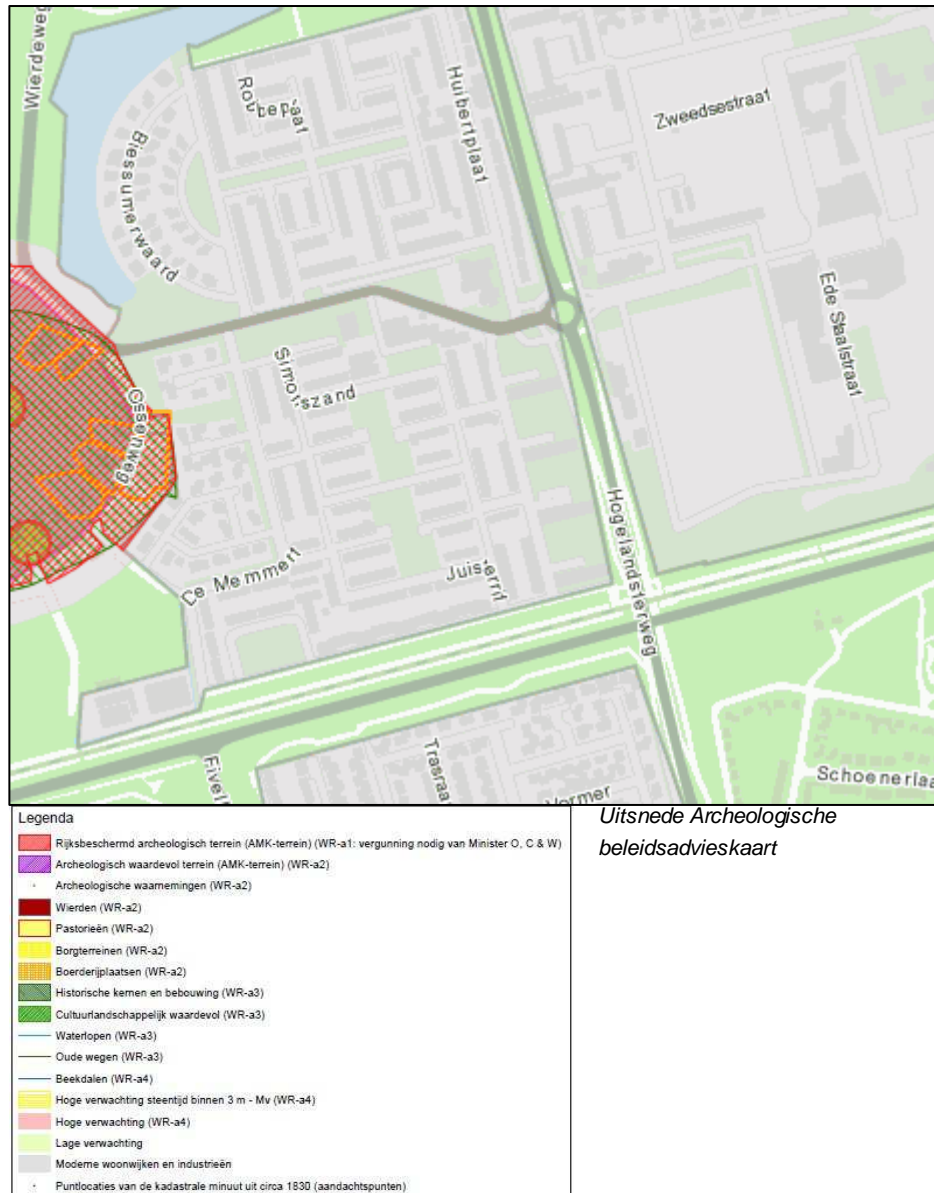
Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Via het bestemmingsplan komt de afweging met andere belangen aan de orde. Verder is in overleg tussen de provincie Groningen en de toenmalige Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek in 2001 een Archeologische MonumentenKaart (AMK) en een Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) gemaakt. Voor de regio Noord-Groningen is het archeologiebeleid als vervolg daarop in een regionale beleidsadvieskaart uitgewerkt.

In aanvulling op de regionale archeologienota is in 2009 een gedetailleerde *archeologische beleidsadvieskaart* vastgesteld. Een herziening van dat beleid is op 28 maart 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Delfzijl Deze kan als beleidsinstrument dienen om tot op perceelsniveau beslissingen te kunnen nemen ten aanzien van de bekende en te verwachten archeologische waarden.

Tot de planologisch te beschermen gebieden behoren in ieder geval de rijksmonumenten en de op de beleidsadvieskaart vermelde terreinen van (zeer) hoge archeologische waarde. Dit zijn de al bekende archeologische waarden die in aanmerking komen voor het toekennen van een archeologische bescherming in het bestemmingsplan.

In onderstaande figuur is een fragment van de archeologische advieskaart opgenomen.



Vastgesteld kan worden dat in het plangebied ingedeeld is in de categorie ‘moderne woonwijken en industrieën. Het voor stedelijke functies in gebruik zijnde gebied kent een geen archeologische verwachting.

#### 4.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Dat geldt in het bijzonder voor gevoelige functies als het wonen. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Aangaande de bestaande bodemgegevens kent het plangebied geen gevallen van verontreiniging waarvoor historisch of verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden.

#### 4.4 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder, zoals die per 1/1/2007 geldt, hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Uitgangspunt binnen een zone is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB.

Ook spoorwegen hebben wettelijke zones waarbinnen grenswaarden gelden voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Deze zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder, waaronder de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Het bestemmingsplan voorziet niet in situaties waarbij nieuwe geluidgevoelige functies worden geprojecteerd. De bestaande geluidgevoelige functie 'wonen' komt wel voor. Voor zover deze richting de geluidbron (in casu wegen, spoorlijn) zijn gelegen, zijn ze met dit bestemmingsplan op de bestaande situatie vastgelegd. Daarmee wordt voorkomen dat bestaande situaties zich tot een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder ontwikkelen. Vanuit de Wet geluidhinder is het plan uitvoerbaar.

#### 4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang.

Projecten die in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m<sup>2</sup>;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

Dit bestemmingsplan maakt geen woningbouw of nieuwe kantoorfuncties mogelijk die boven de grens van de regeling "in betekenende mate" bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Verder is op te merken, dat de normen zoals die in de Wet luchtkwaliteit zijn weergegeven niet worden overschreden. Dit betekent dat er vanuit de wet ook geen belemmeringen aan het bestemmingsplan worden opgelegd.

#### 4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals

vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico’s bloot te stellen.

Het externe veiligheidsbeleid laat steeds meer een ontwikkeling zien waarbij een koppeling wordt gelegd tussen risicobron, risicocontour en ruimtelijke ordening. De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) vastgelegd.

Voor transport is het *Besluit transportroutes externe veiligheid* (Btev) in ontwikkeling. In het Btev wordt de ruimtelijke kant van het basisnet voor rijkswegen, spoor en waterwegen vormgegeven. Voor lokale wegen kan het bevoegde gezag (provincie of gemeente) ook een basisnet vaststellen.

Inmiddels heeft de provincie Groningen het provinciaal basisnet (*Veilig op weg, veiligheid rondom de weg, De uitwerking: Het provinciaal basisnet*) in juni 2009 vastgesteld. Dit is verwerkt in de Omgevingsverordening <sup>1)</sup>.

Het provinciaal basisnet Groningen is de uitkomst van een traject waarin aangesloten is bij nationale inzichten over autonome groei. Een traject waarin inzicht is verkregen in geprognosticeerde transportaantallen als gevolg van ontwikkelingen in de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl. Een traject waarin keuzes zijn gemaakt om de relatief veilige situatie die in de provincie Groningen aanwezig is rondom transportassen te behouden. Daarbij mag het vestigingsklimaat voor bedrijven, die grote transportstromen van gevaarlijke stoffen genereren in de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl, niet onnodig worden beperkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)<sup>2)</sup> en het groepsrisico (GR).

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR  $10^{-6}$ -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan.

Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

#### *Toetsing en uitgangspunten: risicovolle inrichtingen*

Over de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen geeft de *Risicokaart provincie Groningen* informatie. De kaart geeft in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aan.

---

<sup>1)</sup> De provincie Groningen heeft het ontwerp provinciaal basisnet Groningen in 2009 vastgesteld en daarna voor reacties rondgezonden. De reacties en de laatste inzichten rondom het nationaal basisnet hebben ertoe geleid, dat het provinciaal basisnet Groningen, definitief vastgesteld Gedeputeerde Staten d.d.20 april 2010, er qua opzet anders uitziet dan het ontwerp.

<sup>2)</sup> Plaatsgebonden Risico (PR) is “het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is”.

*Toetsing en uitgangspunten: risicovolle transportassen*

Voor het bestemmingsplan schrijversbuurt in relatie tot het provinciaal basisnet Groningen betekent dit:

De  $PR_{max}$  van de N360 is niet van toepassing;

Binnen 30 m afstand vanaf de rand van de N360 en het spoorwegtraject Sauwerd - chemiepark Delfzijl zijn geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen toegestaan. De 30 m zone ligt buiten het plangebied.

Voor het plangebied in relatie met het toekomstige nationaal basisnet betekent dit:

Voor het spoortraject Sauwerd - chemiepark Delfzijl wordt een  $PR_{max}$  geadviseerd van 11 m. Binnen de  $PR_{max}$  zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan;

Voor de hieronder weergegeven transportassen wordt het volgende plasbrandaandachtsgebied (PAG) aangegeven:

- spoortraject Sauwerd - chemiepark Delfzijl: 30 m;

Het 'PAG' is het gebied waarin geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen mogen worden gerealiseerd.

De winst van het toekomstige nationaal basisnet spoor en van het provinciaal basisnet Groningen is dat er nu een robuust systeem is waarin de externe risico's van transport van gevaarlijke stoffen zijn beschouwd.

In ruimtelijke plannen rondom provinciale wegen hoeft er voor het plaatsgebonden risico (PR) geen berekening meer gemaakt te worden.

In het provinciaal basisnet Groningen zijn situaties beschreven waarin gemeenten bij de besluitvorming van ruimtelijke plannen géén nadere verantwoording (o.a. geen risicoberekening) van het groepsrisico (GR) meer hoeven uit te voeren. Er zijn referentiewaarden beschikbaar voor situaties waarin wel gerekend moet worden. Daarmee wordt een uniforme benadering binnen de provincie Groningen gevolgd.

Provinciaal basisnet Groningen/toekomstige basisnet in relatie tot het bestemmingsplan Schrijversbuurt

*$PR_{max}$  en 30 meter zone uit provinciaal basisnet*

De  $PR_{max}$  van de N360 is gelegen buiten het plangebied. Op grond van externe veiligheid bestaat geen bezwaar tegen realisatie van het bestemmingsplan.

De 30 meter zone van de spoortraject Sauwerd – chemiepark Delfzijl is gelegen buiten het plangebied. Op grond van externe veiligheid bestaat geen bezwaar tegen realisatie van het bestemmingsplan.

*$PR_{max}$  en PAG uit nationaal basisnet*

De  $PR_{max}$  van het spoorwegtraject Sauwerd – Chemiepark Delfzijl reikt niet tot het plangebied. Op grond van externe veiligheid bestaat voor bovengenoemde situatie geen bezwaar tegen realisatie van het bestemmingsplan.



Het PAG van het spoortraject Sauwerd – Chemiepark Delfzijl is niet binnen het plangebied gelegen. Op grond van externe veiligheid bestaat geen bezwaar tegen realisatie van het bestemmingsplan.

#### Spoorwegtraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl

De spoorlijn is niet gelegen in dit bestemmingsplan. Het invloedsgebied van het spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl bedraagt 1500 m. De afstand van de plangrens tot de spoorlijn bedraagt circa 280 m. Vanaf de plangrens tot grens invloedsgebied zal door het vaststellen van dit bestemmingsplan het aantal personen niet wijzigen. Hierdoor zal ook het groepsrisico niet veranderen. Er is geen sprake van ruimtelijke belemmeringen voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

#### ▪ *Advies Brandweer*

#### Groepsrisico

Voor transportroutes is het groepsrisico als volgt gedefinieerd: de kans per jaar per kilometer weg dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de weg in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft daarmee de aandachtspunten op de route van het spoor aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en de dichtheid van de bebouwing in de omgeving van de weg. De verantwoording van het groepsrisico is vastgelegd in de *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*. De verantwoording heeft betrekking op een gebied van 200 m aan weerszijden van een transportroute. Verder wordt in de hiervoor genoemde circulaire het invloedsgebied als volgt omschreven: *“het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.”*

Het gebied waarin een aanwezige bevolking nog significant bijdraagt aan het risico is overigens veel kleiner. Een praktische maat daarvoor is de afstand tot de  $10^{-8}$  contour.

#### *Bestrijdbaarheid*

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid te kunnen beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- effecten van een incident met gevaarlijke stoffen;
- bereikbaarheid van het plangebied en de risicobron;
- bluswatervoorzieningen in het plangebied en bij de risicobron.

#### *Mogelijke effecten*

Het plangebied is beoordeeld op de effecten die hier kunnen optreden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is gekeken welke stoffen dan

we! stofcategorieën een gevaar opleveren en tot op welke afstand effecten kunnen optreden. Het aspect mogelijke effecten is weliswaar niet ruimtelijk relevant, maar wel van belang voor de ruimtelijke afweging (verantwoording groepsrisico). Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoorwegtraject Sauwerd-Chemiepark Delfzijl zijn drie maatgevende ongevalscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand, een explosie (BLEVE) en/of het vrijkomen van een toxische wolk. Uit referentiescenario's blijkt dat bij een plasbrand 1% letaliteitsgrens op circa 45 meter ligt. Voor een explosie is dit circa 330 meter en bij een toxische wolk circa 1250 meter. Het plangebied ligt op circa 280 meter van het spoorwegtraject. Hierdoor zijn in het plangebied dodelijke letale effecten van een explosie en een toxische wolk mogelijk.

### Bereikbaarheid

Het plangebied is beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied en de risicobron bovenwinds (met de windrichting mee,) zijn te benaderen, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Het aspect bereikbaarheid is ruimtelijk relevant en daardoor te borgen in het bestemmingsplan. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- Het plangebied is voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar, zodat de brandweer eventuele optredende effecten kan bestrijden. Hierdoor geeft het aspect bereikbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

### Bluswatervoorzieningen

Het plangebied is 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 bluswatervoorziening 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 blijkt het volgende:

- In het plangebied zijn voldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig om snel te kunnen beschikken over bluswater voor kleine incidenten. Daarnaast zijn in het plangebied secundaire bluswatervoorzieningen aanwezig om te kunnen beschikken over grote hoeveelheden bluswater voor grote

incidenten. Hierdoor geeft het aspect bluswatervoorzieningen geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

### **Zelfredzaamheid**

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron, om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan en dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- zelfredzaam vermogen;
- ontvluchtingsmogelijkheden;
- alarmeringsmogelijkheden.

#### Zelfredzaam vermogen

Het plangebied 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 zelfredzaam vermogen is niet ruimtelijk relevant, maar is wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (zoals kleine kinderen, zieken en ouderen). De toekomstige personen in het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam worden beschouwd. Het aspect zelfredzaam vermogen geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

#### Ontvluchtingsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden loodrecht van de risicobron beoordeeld. Het aspect ontvluchtingsmogelijkheden is niet ruimtelijk relevant, maar wel te borgen bij de inrichting van het plangebied. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- Het plangebied en de directe omgeving daarvan bieden over het algemeen voldoende vluchtmogelijkheden voor het ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Het aspect ontvluchtingsmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

#### Alarmeringsmogelijkheden

Tot slot is het plangebied beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Hierbij is beoordeeld of het plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Het aspect alarmering is niet ruimtelijk relevant, maar wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico, Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- De bevolking in het plangebied kan gealarmeerd worden via het bestaande WAS. Daarnaast is alarmering via NL-Alert mogelijk. Het aspect alarmeringsmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

#### Conclusie

In het plangebied *is* sprake van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoorwegtraject Sauwerd-Chemiepark Delfzijl. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van deze risicobron. Hierdoor is verantwoording van de groepsrisico 's noodzakelijk.

De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid maken onderdeel uit van deze verantwoording. Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt, dat de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen over het algemeen voldoende zijn. Hierdoor geeft het aspect bestrijdbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen in het plangebied. Uit de beoordeling van de zelfredzaamheid blijkt dat in het plangebied geen sprake is van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen en dat de ontvluchttings -en signaleringsmogelijkheden voldoende zijn. Hierdoor geeft het aspect zelfredzaamheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen in het plangebied.

#### 4.7 Water

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn kwaliteitsaspecten van belang.

Het plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Noorderzijlvest. In het waterbeheerplan geeft het waterschap aan hoe het als wateroverheid de zorg voor voldoende en schoon water en bescherming tegen overstromingen invult in de periode van 2010- 2015. De doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen in het waterbeheerplan. 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 streeft er naar het waterbeheer efficiënt en effectief uit te voeren. De inzet is een duurzaam waterbeheer dat bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving en versterking van de regionale economie. Het waterschap streeft naar een gebiedsgerichte goede kwaliteit van het oppervlaktewater met gezonde en gevarieerde planten- en dierengemeenschappen. De watersystemen zijn zo ingericht dat robuuste natte ecosystemen ontstaan met weinig of geen fysieke barrières voor de verspreiding van planten en dieren. Ook ontwikkelt het waterschap nieuwe kennis om duurzamer en goedkoper te kunnen zuiveren. Het wil in de planperiode de samenwerking met de partijen in de waterketen versterken.

#### *Beheergebied*

Waterschap Noorderzijlvest is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het noordelijke en noordwestelijke deel van de provincie Groningen, Noordwest-Drenthe en het Lauwersmeergebied.

Enkele kustpolders en het Fivelingogebied wateren af op de Eems en de Waddenzee met een combinatie van vrij verval en bemaling. Het waterschap beschermt het gebied tegen overstromingen vanuit de boezem door een combinatie van vasthouden in de haarvaten, berging in de boezem en afvoeren door lozing bij Lauwersoog. De noordelijke kustpolders wateren af op Spijksterpompen en Noordpolderzijl en de Fivelingo boezem op De Drie Delfzijen. De bemaling, berging en kadehoogte van de regionale keringen bieden op dit moment bescherming tegen overstroming met een kans van eens in de dertig jaar.

#### *Kwalitatief*

Van belang is dat door nieuwe ontwikkelingen in het plangebied de waterkwaliteit niet verslechtert. Een belangrijk aspect daarbij is de afvoer van hemelwater (regenwater) en afvalwater (rioolwater).

Voor de afvoer van afvalwater is het gemeentelijk beleid opgenomen in het basisrioleringsplan. Bij de nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de aanleg van een zogenaamd "gescheiden stelsel", overeenkomstig de wensen van het waterschap. Daarbij wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd.

#### *Kwantitatief*

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is het noodzakelijk dat de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen worden vergroot.

In het kader van het wettelijke vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* is advies ingewonnen bij het waterschap.



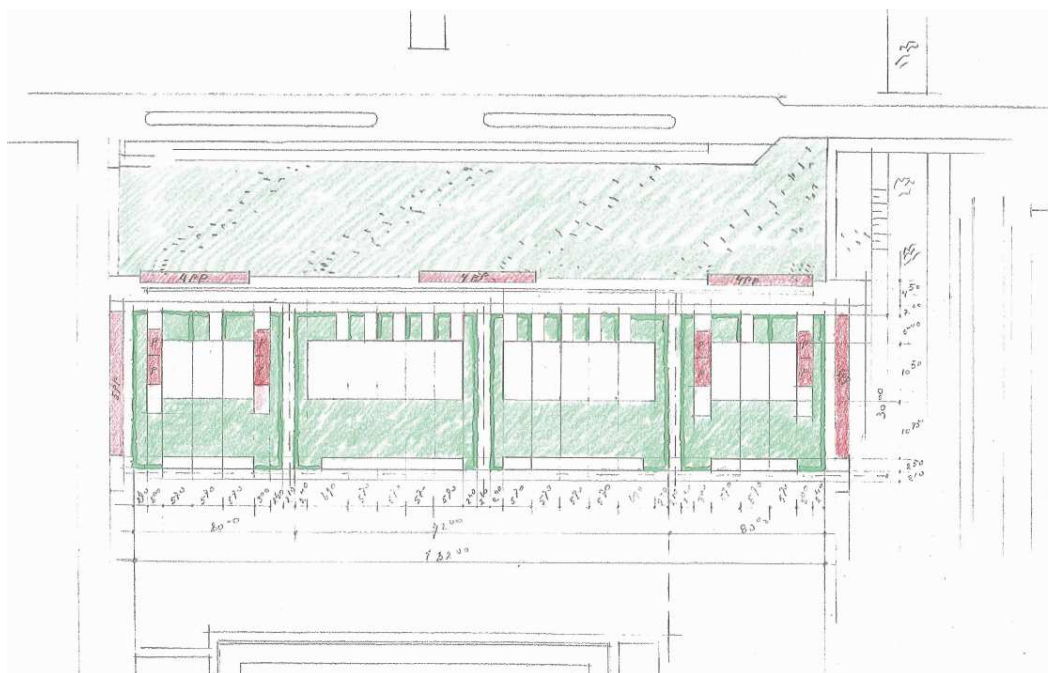


## 5 Beeldkwaliteit

Op de locatie is ruimte voor circa 16 grondgebonden woningen waarvan 2/3 in de sociale huur (woningcorporatie Acantus) en 1/3 in de koopsector die zullen worden gerealiseerd door Geveke. De koopwoningen bevinden zich op de beide koppen van het blok en kunnen met de verschillende aangeboden opties een hoogte van 3 bouwlagen krijgen. Daartussen en ervan gescheiden door twee doorgangen bevinden zich de huurwoningen met een hoogte van 2 bouwlagen.

De overgang openbaar – privé wordt als een met hagen vormgegeven voortuin uitgevoerd waarin tevens het parkeren op eigen erf is opgelost. Het bezoekers parkeren kan worden gevonden langs de Kornelis ter Laanstraat en langs de Saul van Messelstraat.

De groenzone tussen Waddenweg en Jan Plenterstraat wordt met haar volgroeide boomstructuur als zeer waardevol beschouwd reden waarom deze nog iets breder wordt uitgevoerd en de niet strikt noodzakelijke doorsnijding ten behoeve van het verkeer is geschrapt. Bomen en bebouwing samen doen recht aan de stedenbouwkundige betekenis van deze wijkontsluiting van Delfzijl Noord en toegangsroute tot het winkelcentrum 'de Wending'. Tot slot sluit de inrichting van de openbare ruimte aan op dat wat al is aangelegd van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan.



*Stedenbouwkundige schets*

De schaal en de footprint van de bebouwing zijn vastgelegd. Met de architecten van de ontwikkelende partijen is vervolgens onder leiding van de stedenbouwkundige verder invulling gegeven aan de bebouwing. Deze samenwerking heeft geleid tot de ontwikkeling van gebouwen die een onderlinge samenhang vertonen in architectuur en uitstraling.

In het recente verleden is een ambitieus herstructureringsplan gemaakt voor Delfzijl Noord. Daarin werd het gebied omgetoverd van een grootschalig, armoedig en door de tijd achterhaald jaren 60 plan met de kenmerkende strokenverkaveling en veel portieketage bouw tot een op de vraag en de toekomst gericht stedelijk parklandschap met voornamelijk grondgebonden woningen. In het Stedenbouwkundig plan voor Delfzijl- Noord staan de uitgangspunten beschreven voor de grootschalige herstructureringsplan van dit hele gebied. Daarbij is een concrete uitwerking gemaakt in de vorm van een stedenbouwkundig plan, een inrichtingsplan en deels een beeldkwaliteitsplan (Kwelderland).

### **Stedenbouwkundig**

Centraal en in een wat groter gebied gelegen bevindt zich hier ook het nieuwe winkelcentrum waarin naast winkels ook alle andere functies zijn geconcentreerd. De Schrijversbuurt maakt onderdeel uit van het oorspronkelijke plan waarbij naast het Wijk park woonbuurten het winkelcentrum rondom omsluiten.

De bebouwing langs de Jan Plenterstraat (parallel aan de Waddenweg als wijkontsluitingsroute) zorgt daarbij voor de koppeling van de wijk Delfzijl Noord als geheel, en het nieuwe Winkelcentrum in het bijzonder, op de Hogelandsterweg als interwijkverbinding en verbinding naar het Ommeland.

In de Schrijversbuurt waren tot voor kort vrijstaande grondgebonden twee-onder-een-kap woningen in de koopsector bedacht. Vooruitlopend op de realisatie is alle infrastructuur al aangelegd. Gezien de weggevallen vraag en de crises van dit moment is er geen behoefte meer aan dit type woningen op deze plek. Daarom is gezocht naar een type bebouwing die recht doet aan de betekenis van de plek in stedenbouwkundige zin, rekening houdt met de aanwezige infrastructuur, een mogelijke uitbreiding in de toekomst niet blokkeert en die tevens beantwoordt aan de vraag die er op de woningmarkt op dit moment in Delfzijl is.

Op de locatie is ruimte voor circa 16 grondgebonden woningen waarvan 2/3 in de sociale huur (Acantus) en 1/3 in de koopsector die zullen worden gerealiseerd door Geveke. De koopwoningen bevinden zich op de beide koppen van het blok en kunnen met de verschillende aangeboden opties een hoogte van 3 bouwlagen krijgen. Daartussen en ervan gescheiden door twee doorgangen bevinden zich, in twee blokjes van elk 5 woningen, de huurwoningen met een hoogte van 2 bouwlagen. Ook deze blokjes zijn van elkaar gescheiden door een doorgang.

De overgang openbaar – privé wordt als een met hagen vormgegeven voortuin uitgevoerd. Bij de koopwoningen wordt het benodigde parkeren voor een belangrijk deel op eigen erf opgelost. Het parkeren voor de huurwoningen en het bezoekers parkeren kan worden gevonden in langsparkeervakken in de straat zelf en om de hoek langs de Kornelis ter Laanstraat en de Saul van Messelstraat.

De groenzone tussen Waddenweg en Jan Plenterstraat wordt met haar volgroeide boomstructuur als zeer waardevol beschouwd reden waarom de niet strikt noodzakelijke doorsnijding ten behoeve van het verkeer is geschrapt. Bomen en bebouwing samen doen recht aan de stedenbouwkundige betekenis van deze wijkontsluiting van Delfzijl Noord en toegangsroute tot het nieuwe Winkelcentrum. Tot

slot sluit de inrichting van de openbare ruimte in materiaalgebruik en detaillering aan op dat wat al is aangelegd in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan.

### **Beeldkwaliteit.**

De blokken vormen een bebouwingswand langs de Jan Plenterstraat (evenwijdig aan de Waddenweg als wijkontsluiting). De beeldkwaliteit van de architectuur moet daarbij de stedenbouwkundige betekenis van de plek als Wijkontsluiting en toegangsroute tot het Winkelcentrum onderstrepen. Daar past een krachtig samenhangend architectonisch beeld bij met een rijke detaillering in metselwerk dat inspeelt op de stedenbouwkundige context. Een beeld dat passend, uitdagend, aantrekkelijk, wervend en vooral "Gronings" is.

### **RANDVOORWAARDEN BEBOUWINGSWAND SCHRIJVERSBUURT.**

- Bouwen in de aangegeven rooilijn.
- Bebouwingshoogte van de blokken afhankelijk van de plek 2 of drie bouwlagen
- Woningen hebben hun ontsluiting vanaf de straat.
- Woningen hebben hun oriëntatie op de straat.
- De overgang tussen openbaar en privé wordt mee ontworpen en vormgegeven door een voortuin omgeven door een haag.
- Alle kopgevels krijgen bijzondere architectonische aandacht en/of een oriëntatie over de hoek.
- Binnen het blok is de individuele woning afleesbaar.
- Gezien de ligging aan een belangrijke wijkontsluitingsroute is architectuur met een zekere mate van allure noodzakelijk (bv in metselwerkverbanden en detaillering).
- Gevels zijn opgetrokken uit gebakken materiaal.
- De gevelsteen is uitgesproken van kleur, bij voorkeur rood (nuance is mogelijk)
- Gevels worden verrijkt met verbijzonderingen in metselwerk waardoor een zekere mate van reliëf in de gevel kan worden aangebracht.
- Eigentijdse architectuur.



## 6 Toelichting op de bestemmingen

### 6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van wat in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het plan voldoet ook aan de eisen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

In de juridische planregels worden de gehanteerde begrippen in artikel 1 gedefinieerd en de wijze van meten in artikel 2.

### 6.2 Planvorm

Voor het plangebied is gekozen voor een overwegend gebiedsgerichte bestemming. Ten aanzien van de bebouwing is sprake van een vrij grote mate van detaillering in de regels. Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke geregeld in de regels.

### 6.3 Bestemmingen

Gelet op het verschil in planologisch opzicht tussen een aantal in het gebied voorkomende functies, is in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen.

- Groen
- Tuin
- Verkeer - Verblijf
- Wonen - 3

Binnen deze bestemmingen is zowel in de regels als op de verbeelding de plaats en omvang van de bebouwing aangegeven. Bij de voorbereiding is uitgegaan van het algemene (bebouwings)beeld. Ten aanzien van onderdelen kan achteraf wellicht de conclusie worden getrokken dat sprake is van een beperking, die niet noodzakelijk is. Het is dan gewenst om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, omvang en dergelijke opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging wordt mogelijk door en vindt plaats op grond van de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden en het kunnen stellen van nadere eisen.

#### Tuin

De gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens zijn voorzien van een tuinbestemming. Binnen beide bestemmingen geldt in principe dat geen gebouwen mogen worden opgericht en dat erfafscheidingen slechts zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 1 meter. Zij-erven en achtererven, grenzend aan de openbare

ruimte zijn eveneens voorzien van de bestemming 'Tuin'.

#### Verkeer - Verblijf

Binnen het plangebied zijn alle woonstraten zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. In deze bestemming zijn fiets-en wandelpaden, parkeerplaatsen en snippergroen inbegrepen.

#### Wonen - 3

De woningen dienen meer dan 2 aaneen gebouwd te worden. De hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m en de dakhelling bedraagt niet meer en niet minder dan op de verbeelding 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 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

De bouwhoogte bedraagt 10m. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 1 m.

De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en uitbouwen bedraagt 70 m<sup>2</sup>, met inachtneming dat niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

Binnen de woonbestemmingen zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Als voorwaarden 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 m<sup>2</sup> 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.

#### *6.4 Algemene bepalingen en slotbepalingen*

In de Algemene bepalingen en de Slotbepalingen zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op het plan als geheel. Dit betreft onder meer een anti-dubbel-telbepaling, uitsluiting seksinrichting, algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid, overgangsbepalingen en de slotbepaling.



## 7 Uitvoerbaarheid

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

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

De *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt.

Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten al anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels over werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

Voor de realisatie van het voorliggende bouwplan wordt een reserveringsovereenkomst tussen de drie partijen gesloten; gemeente, woningcorporatie Acantus en Geveke.

Op grond van overeenkomst mag geconcludeerd worden dat de planontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied financieel uitvoerbaar zijn.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangaande de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan erop worden gewezen, dat dit plan een uitwerking is van de eerder door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan Delfzijl - Kern Noord

In het kader van het gebruikelijke vooroverleg met diensten van Rijk en provincie en met het waterschap Noorderzijlvest wordt overleg gevoerd. Zie hoofdstuk 8.

Verder vindt over het ontwerp van dit bestemmingsplan de wettelijk aangegeven terinzagelegging plaats met mogelijkheid tot indiening van zienswijzen. Daarna volgt de vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad, waarna het bestemmingsplan rechtsgeldig is.

### 7.3 Handhaafbaarheid, controle, toezicht

De daadwerkelijke handhaving van de regels is belangrijk bij het maken van het bestemmingsplan. In het handhavingsbeleid van de gemeente wordt binnen Bouw- en milieutoezicht menskracht vrijgemaakt ten aanzien van de handhaving. Dit wordt in regionaal verband opgepakt.

Vanuit het bestemmingsplan kan over het aspect van de handhaafbaarheid worden opgemerkt dat een sobere en voor de gemeente gestandaardiseerde regeling is opgenomen.

Voor de handhaafbaarheid van regelgeving is verder naar een duidelijke formulering van de planregels gestreefd, met duidelijke toetsingscriteria.

Over het *toezicht* op de naleving van het bestemmingsplan het volgende.

Wat betreft het bouwen/bouwactiviteiten vervult het gemeentelijk bouwtoezicht de toezichthoudende taak.

Dat toezicht heeft onder meer betrekking op het opsporen en het eventueel aanpakken van clandestiene bouw en de controle op de naleving van

vergunningvoorschriften. Daarbij is er een nauwe samenwerking met het gemeentelijk organisatieonderdeel milieu. Dit is mede een gevolg van de steeds sterkere samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu. Het handhavingsbeleid van de gemeente is daar ook op gericht.

Over het aspect *handhaving* kan worden opgemerkt, dat het plan een sturend instrument is voor het planologisch beheer.

Op de verbeelding en in de regels is aangegeven voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden, wat daarop gebouwd mag worden en in welke omvang en vorm dat mag gebeuren. Maar ook indirect is een instrumentarium van op wetten en verordeningen gestoelde vergunningen van belang, zoals de omgevingsvergunning, de milieuvergunning, de horecavergunning en de kapvergunning. De overheidsactiviteit gericht op een juiste en adequate naleving van het plan, wordt als handhaving in de ruime zin beschouwd. Deze kan onderscheiden worden van handhaving in enge zin.

- a. Toepassing van het plan gebeurt door de gemeente zelf en omvat het beoordelen van de activiteiten in het plangebied aan de hand van kaart (verbeelding) en planregels (met name bouw-, gebruiks- en flexibiliteitsbepalingen), het verrichten van feitelijke werkzaamheden, afspraken met derden voor de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid en overige overeenkomsten.
- b. Naleving van het plan vraagt om planconform gedrag, door zowel de overheid als particulieren. Dit betreft onder meer het zich conformeren aan het vergunningvereiste, het handelen in overeenstemming met de verkregen vergunning en het zich houden aan gebruiksregels.
- c. Handhaving van het plan in enge zin is de activiteit (van de gemeente) gericht op het tegengaan van niet naleven van het plan en omvat het nemen van preventieve maatregelen, het motiveren van mensen, het toezicht houden op activiteiten, het signaleren van overtredingen en het corrigeren van overtredingen door middel van overreden, legaliseren, saneren en sanctioneren.

## 8 Overleg

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* is het bestemmingsplan toegezonden aan:

1. De Provincie Groningen;
2. Het waterschap Noorderzijlvest;
3. De Brandweer Rayon-Noord te Delfzijl;
4. Brandweer Regio Groningen;

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

- Waterschap Noorderzijlvest, 19 augustus 2013

De provincie Groningen heeft op 12 augustus 2013 hun reactie over het voorontwerpbestemmingsplan aan ons kenbaar gemaakt:

De provincie gaat in op twee punten; ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

### Ruimtelijke Kwaliteit

Naar oordeel van het provinciaal bouwheerschap is de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende plan en locatie niet voldoende geborgd, in die zin dat rijtjeswoningen met parkeren op eigen erf niet een allure hebben die passend is bij een ontsluitingsweg van een woonwijk en een winkelcentrum.

*Reactie:* Op 6 september 2013 heeft er overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie waarin de parkeerproblematiek is besproken.

In het gesprek is uitvoerig uitgelegd waarom en op welke wijze we tot het voorliggende plan zijn gekomen. De provincie gaf aan de algehele problematiek te begrijpen. Gezamenlijk zijn we tot een tussen oplossing gekomen waarin de rij van 10 woningen zijn geknipt en waarbij het parkeren in drie stroken opgelost wordt op de weg, voor zover dat mogelijk is. Ook is afgesproken dat deze oplossing niet ten koste mag gaan van de bestaande bomenpartij.

### Duurzaamheid

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven dat uitgegaan wordt van de uitgangspunten voor duurzaam bouwen. Het advies van de provincie Groningen is om hierbij ook aandacht te besteden aan mogelijkheden voor maatregelen om energie te besparen.

*Reactie:* Naar aanleiding van de overlegreactie is de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aangepast.



# Planregels



## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>
Artikel 3	Groen
Artikel 4	Tuin
Artikel 5	Verkeer - Verblijf
Artikel 6	Wonen - 3
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>
Artikel 7	Anti-dubbelregel
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>
Artikel 10	Overgangsrecht
Artikel 11	Slotregel





## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 *plan*:  
het bestemmingsplan Delfzijl - Jan Plenterstraat van de gemeente Delfzijl;
- 1.2 *bestemmingsplan*:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0010.17BP9933K-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;
- 1.3 *aan- en uitbouw*:  
een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uit maakt van dat (hoofd)gebouw;
- 1.4 *aanduiding*:  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.5 *aanduidingsgrens*:  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.6 *aan-huis-verbonden beroep*:  
een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;
- 1.7 *bebouwing*:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.8 *bed and breakfast*:  
het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
- 1.9 *bedrijf*:  
het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;
- 1.10 *bedrijfsgebouw*:  
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.11 *bedrijfswoning*:  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de

- bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 1.12 *bestaand*:  
ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;
- 1.13 *bestemmingsgrens*:  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.14 *bestemmingsvlak*:  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.15 *bijgebouw*:  
een gebouw, dat ruimtelijk zowel als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;
- 1.16 *bouwen*:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.17 *bouwgrens*:  
de grens van een bouwvlak;
- 1.18 *bouwperceel*:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.19 *bouwperceelgrens*:  
een grens van een bouwperceel;
- 1.20 *bouwvlak*:  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.21 *bouwwerk*:  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.22 *detailhandel*:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die

goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

- 1.23 *erotisch getinte vermaaksfunctie:*  
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
- 1.24 *extensief dagrecreatief medegebruik:*  
een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, vissen, picknicken, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;
- 1.25 *gebouw:*  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.26 *geluidsbelasting:*  
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;
- 1.27 *geluidsgevoelige objecten:*  
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
- 1.28 *geluidsgevoelige functies:*  
in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;
- 1.29 *geluidszoneringsplichtige inrichting:*  
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;
- 1.30 *hogere grenswaarde:*  
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
- 1.31 *hoofdgebouw:*  
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.32 *horecabedrijf en/of -instelling:*  
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik

ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.33 *horecabedrijf categorie 1:*

een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.34 *horecabedrijf categorie 2:*

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions, snackbars en cafetaria's;

1.35 *horecabedrijf categorie 3:*

een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals café en bars;

1.36 *horecaterras:*

een al dan niet overdekt terras, behorende bij een zelfstandig horecabedrijf;

1.37 *huishouden:*

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.38 *kampeermiddel:*

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.39 *kwetsbaar object:*

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.40 *logiesverstrekkend bedrijf:*

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies worden verstrekt, waarbij de logieseenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf; naast het verstrekken van logies worden accommodaties aangeboden voor dagverblijf en maaltijdbereiding;

- 1.41 *maatschappelijke voorzieningen:*  
educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van overheidsdienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.42 *normale exploitatie:*  
het gebruik, dat gelet op de bestemming toegestaan is;
- 1.43 *normaal onderhoud:*  
het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;
- 1.44 *overkapping:*  
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
- 1.45 *productiegebonden detailhandel:*  
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- 1.46 *prostitutie:*  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;
- 1.47 *recreatieve bewoning:*  
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;
- 1.48 *risicogevoelig bouwwerk cq. object*  
een bouwwerk c.q. object, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;
- 1.49 *risicovolle inrichting:*  
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- 1.50 *verkoopvloeroppervlakte:*  
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.51 *voorkeurgrenswaarde:*

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.52 *woning:*

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.53 *woonhuis:*

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 *de dakhelling:*  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.2 *de goothoogte van een bouwwerk:*  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de driuplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.3 *de inhoud van een bouwwerk:*  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.4 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.5 *de oppervlakte van een bouwwerk:*  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.





## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- b. water;
- c. fiets- en voetpaden en ontsluiting voor woningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen.
- g. een dierenweide.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

#### 3.2 Bouwregels

**3.2.1** Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd, uitgezonderd de gronden die zijn aangeduid voor de dierenweide waarop de bebouwing niet meer dan 20 m<sup>2</sup> mag bedragen met een bouwhoogte van maximaal 3 m.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten, lichtmasten, kunstobjecten en speelvoorzieningen niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 2 m.



## **Artikel 4 Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met de daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2 Bouwregels**

**4.2.1** Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd, uitgezonderd de gronden die zijn aangeduid voor de dierenweide waarop de bebouwing niet meer dan 20 m<sup>2</sup> mag bedragen met een bouwhoogte van maximaal 3 m.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen.

### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, nadere eisen stellen aan de aard en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

1. lid 4.2.1 voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel van op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de breedte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4,00 m;
2. lid 4.2.1 voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:
  - a. 3,00 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd,
  - b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 1,00 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is,

- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,00 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer dan 70 m<sup>2</sup> mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer dan 300 m<sup>2</sup> mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is.

## **Artikel 5 Verkeer - Verblijf**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- c. wegen met een functie voor intern verkeer;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. bruggen, dammen en/of duikers;
- f. parkeervoorzieningen;

en in beperkte mate voor:

- g. water;

met de daarbijbehorende:

- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2 Bouwregels**

**5.2.1** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**5.2.2** Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel: de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, nadere eisen stellen aan de plaats, de aard en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b in die zin dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 15,00 m, mits:

- a. deze afwijking voor reclamemasten tot ten hoogste 6,00 m zal worden toegepast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



## **Artikel 6 Wonen - 3**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **6.2 Bouwregels**

**6.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen bedraagt per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de verbeelding is aangegeven;
- d. de woningen worden twee aaneen en/of aaneengesloten gebouwd;
- e. de afstand van de vrijstaande zijgevels tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- g. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**6.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;

- g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van 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.

### **6.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **6.4 Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2, sub 1 onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 6.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 6.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 6.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 6.2, sub 2 onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en



uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoefigen;

of,

- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

## 6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
  - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
  - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
  - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.



## **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 7 Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



## **Artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

- 8.1** Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de landschappelijke inpassing en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:
- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijkingsregel niet geldt voor reclamemasten en windturbines;
  - b. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
  - c. de bouwregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  - d. de bouwregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40,00 m, mits:
    1. bij de plaatsing rekening wordt gehouden met een goede bereikbaarheid en landschappelijke inpasbaarheid;
  - e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
    1. de bouwhoogte leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.



## **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.





## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning voor het bouwen geschiedt binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 10.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid 10.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 10.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2 sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 10.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.



## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als: 'Regels, behorende bij het bestemmingsplan **'Delfzijl - Jan Plenterstraat'** gemeente Delfzijl'.

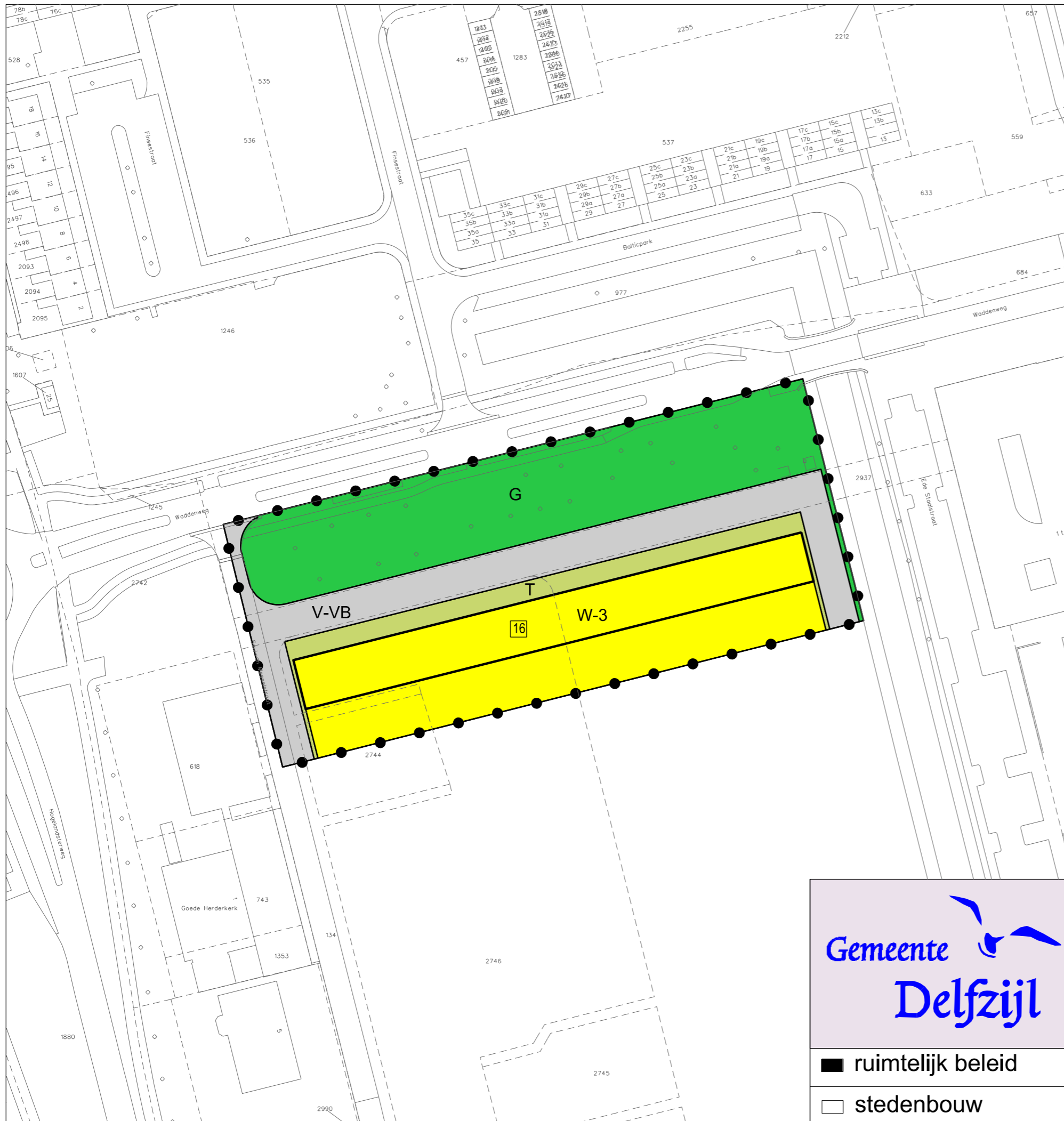
Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad d.d. 19 december 2013 onder nummer 13.

Voorzitter, E.A. Groot

Griffier, O. Rijkens

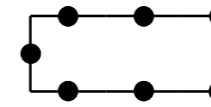


# Verbeelding



**LEGENDA**

**PLANGEBIED**



Bestemmingsplan Delfzijl-Jan Plenterstraat

**BESTEMMINGEN**



Groen

artikel 3



Tuin

artikel 4



Verkeer - Verblijf

artikel 5



Wonen - 3

artikel 6

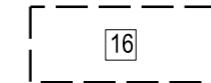
**AANDUIDINGEN**

bouwwlak



bouwwlak

maatvoering



maximum aantal wooneenheden

**VERKLARING**



ondergrond ontleend aan GBKN-Kadaster 5-september-2013

	<b>afdeling ONTWIKKELING</b>			
	Bestemmingsplan Delfzijl - Jan Plenterstraat			
Plankaart: 2013-17BP9933K-VG01				
Status: VASTGESTELD (gewijzigd)				
■ ruimtelijk beleid	get: TB	gew:		
□ stedenbouw	datum: 19-dec-2013			
	schaal: 1 : 1000	teknr: 2013-17BP9933K-VG01.dgn		