

GEMEENTE DELFZIJL

BESTEMMINGSPLAN FARMSUMERPOORT-
FARMSUMERHAVEN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN FARMSUMERPOORT-
FARMSUMERHAVEN**

CODE 140903 / 20-07-17

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging en begrenzing	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. Huidige ruimtelijk-functionele structuur	3
2. 2. Huidig planologische regelingen	5
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Regionaal beleid	10
3. 4. Gemeentelijk beleid	12
4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN	14
4. 1. Ruimtelijk-functionele structuur	14
4. 2. Milieuzonering	17
4. 3. Verkeersstructuur	19
4. 4. Groen- en waterstructuur	19
4. 5. Beeldkwaliteit	20
5. OMGEVINGSASPECTEN	21
5. 1. Algemeen	21
5. 2. Milieuzonering	21
5. 3. Bodem	21
5. 4. Ecologie	24
5. 5. Voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming	25
5. 6. Archeologie	26
5. 7. Geluid	28
5. 8. Water	31
5. 9. Externe veiligheid	37
5. 10. Vormvrije mer-beoordeling	42
6. JURIDISCHE REGELING	44
6. 1. Planologische vertaling	44
6. 2. SVBP 2012	44
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	44

7. UITVOERBAARHEID	51
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	51
7. 3. Grondexploitatie	52

BIJLAGEN

Bijlage 1 Advies Omgevingsdienst Groningen

Bijlage 2 Ecologisch onderzoek

Bijlage 3 Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Advies Veiligheidsregio Groningen

Bijlage 6 Overlegreacties

Bijlage 7 Nota Overleg en Inspraak

Bijlage 8 Reactienota Zienswijzen

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Voor een passend ruimtelijk en milieubeleid zet het gemeentebestuur in op het maken van actuele bestemmingsplannen. Voor het bedrijventerrein Farmsumerpoort dateert nu nog in hoofdzaak een bestemmingsplan van 2007. Daarnaast zijn voor beperktere delen enkele andere planologische regelingen gemaakt. Voor de Farmsumerhaven is een beheersverordening van kracht, namelijk van 19 december 2013.

Gelet op de periode van totstandkoming en vaststelling zijn de vigerende bestemmingsplannen aan een herziening toe. Dat wordt met het voorliggende bestemmingsplan geregeld. Het plangebied is een bestaand en merendeels al ingericht bedrijventerrein. Dit nieuwe bestemmingsplan heeft hierdoor hoofdzakelijk een beheersgericht karakter. Het gaat in eerste instantie om het treffen van een adequate planologische regeling voor de bestaande functies en bebouwing. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor nog te ontwikkelen plandelen. Een deel van de gronden is nog uitgeefbaar. Behalve voor de al aanwezige bedrijventerreinen biedt het bestemmingsplan op die locaties ruimte voor de nieuw te vestigen bedrijvigheid. Het bestemmingsplan wil daarmee een duurzaam ontwikkelkader voor de totale locatie Farmsumerpoort en Farmsumerhaven bieden.

1. 2. Ligging en begrenzing

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt aan de zuidwestzijde van het dorp Farmsum. Het plan heeft betrekking op de bedrijventerreinen Farmsumerpoort en Farmsumerhaven. In onderstaande figuur is op een luchtfoto van het gebied de plangrens aangegeven.



Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied

1. 3. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de recente ontwikkelingen en de huidige situatie in het plangebied;
- hoofdstuk 3 gaat in op het aanwezige beleidskader, zoals dat bestaat uit het beleid van Rijk en provincie, als ook het in de regio en de gemeente zelf opgestelde beleid;
- in hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten beschreven;
- de afstemming op het milieu- en waterbeleid en de randvoorwaarden daaruit komen in hoofdstuk 5 aan de orde;
- hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de bestemmingen zoals die in het plan voorkomen;
- in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheidsaspecten verbonden aan het bestemmingsplan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Huidige ruimtelijk-functionele structuur

Het bedrijventerrein Farmsumerpoort is in hoofdzaak benut terrein met gemengde bedrijvigheid. Daaronder zijn ook enkele zwaardere bedrijven, maar deze vormen niet de hoofdzaak. Daarnaast komen ook lichtere vormen van bedrijvigheid voor, detailhandelsvestigingen in volumineuze producten (voornamelijk auto's), een zone met meerdere kantoren en een aantal woningen (zowel bedrijfswoningen als burgerwoningen). De totale oppervlakte van Farmsumerpoort is ± 74 hectare, waarvan 5 hectare infrastructuur en 3 hectare groen. Er ligt nog circa 20 hectare braak, deze grond is wel ingericht als bedrijventerrein.

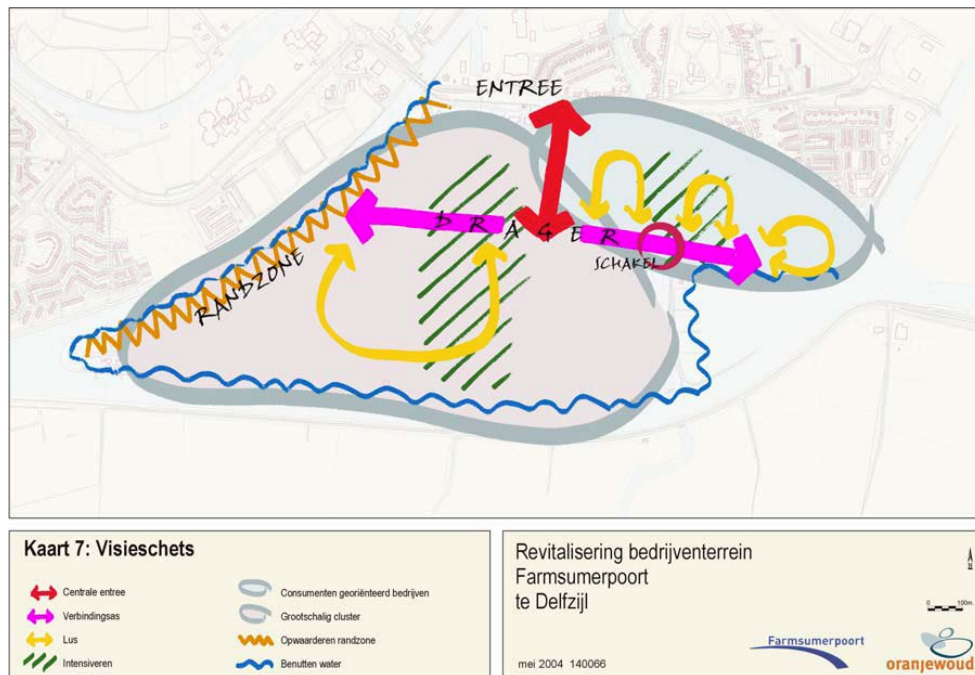


Figuur 2. Luchtfoto bestemmingsplangebied Farmsumerpoort

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein is de Hogelandsterweg die aan de noordkant van het bedrijventerrein loopt. In noordelijke richting geeft deze verbinding met de N360 (de weg Delfzijl - Groningen) en sluit in zuidelijke richting via de N991 en de N988 aan op de A7. Voor het gebied is een aantal jaren geleden (2004) een revitaliseringsplan opgesteld. Doelstellingen daarvan zijn geweest:

- groei en vestigingsmogelijkheden van de bedrijven waarborgen;
- de kwaliteit van het terrein versterken;
- de verduurzaming van het terrein faciliteren.

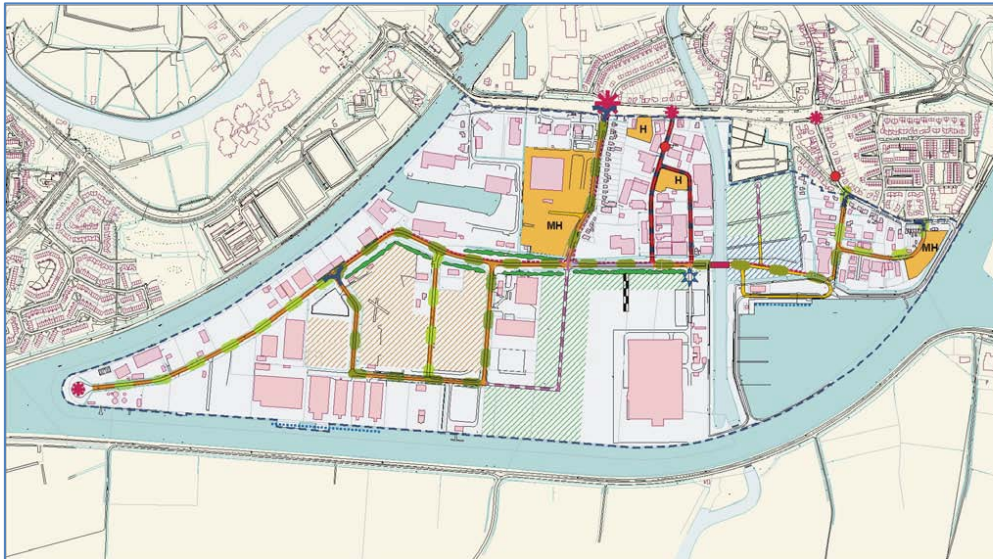
De visieschets geeft de hoofdstructuur voor de revitalisering aan.



Figuur 3. Visieschets Revitalisering Farmsumerpoort, Buro Oranjewoud, Heerenveen, 2004

De revitalisering van het bedrijventerrein heeft betrekking gehad op een aantal concrete projecten, waarbij voor dit plangebied van belang zijn:

- Hoofdstructuur:
 - Verbeteren hoofdstructuur.
 - Aanleg brug over Afwateringskanaal.
 - Aanleg fietspad langs Hogelandsterweg.
 - Opwaardering Farmsumerhaven.
- Gebied Rondeboslaan:
 - Herinrichtingsmaatregelen openbare ruimte/private delen.
 - Afkoppeling hemelwater.
 - Herontwikkeling tweetal locaties en aanleg parkeerterrein.
- Grootschalige cluster (westzijde plangebied):
 - Opwaarderen rotondegebied.
 - Versterken groenstructuur.
- Farmsumerpoort:
 - Opstellen beeldkwaliteitsplan.
 - Instellen parkmanagement.



Figuur 4. Maatregelenkaart revitaliseringsplan

Een groot deel van de maatregelen, waaronder de brug over het Afwateringskanaal, de rotonde alsmede herinrichtingsmaatregelen in de openbare ruimte van het gebied, is al uitgevoerd. De volgens het *Revitaliseringsplan Farmsumerpoort* voorziene uitbreiding met een woon-werkgebied aan de oostzijde, ten noorden van de Farmsumerhaven, valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

2. 2. Huidig planologische regelingen

Voor het merendeel van het plangebied geldt, totdat het nieuwe bestemmingsplan van kracht wordt, het bestemmingsplan Farmsumerpoort. De gemeenteraad stelde dit plan bij besluit van 30 november 2006 vast. Goedkeuring verkreeg het bij besluit van 27 juni 2007 van Gedeputeerde Staten met uitzondering van een tweetal planonderdelen:

- een aantal plankaartonderdelen binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' waar sprake is van woningen;
- een tweetal onderdelen in de planvoorschriften, te weten artikel 7, lid 11 (vrijstellingsregeling voor nieuwe bedrijfswoningen) en artikel 14, lid 2 en lid 5 (vrijstellingsregeling voor bouwwerken ten behoeve van een scheepswerf binnen de bestemming water).

Het bestemmingsplan werd onherroepelijk na besluit van de Raad van State van 28 mei 2008. De eerdere onthouding van goedkeuring van artikel 7, lid 11 (vrijstellingsregeling nieuwe bedrijfswoningen) door Gedeputeerde Staten werd door de Raad van State vernietigd. Voor de aldus niet rechtsgeldige plandelen is nog het bestemmingsplan Oosterveld-Koveltemp (vastgesteld 31 maart 1983; goedgekeurd: 29 mei 1984) blijven gelden.

Daarnaast is voor de aangrenzende Farmsumerhaven in 2013 de *Beheersverordening Farmsumerhaven (2013)* vastgesteld.

Ten slotte ligt over delen van het plangebied het *Facetplan - Geluidszone 2013*. Daarin is de geluidzonering van de industrieterreinen van Delfzijl actueel geregeld.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* vervangt verschillende tot dan toe bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. Het Rijk laat hierin de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Deze 13 nationale belangen zijn:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor het goederenvervoer over water zijn de zeehavens, waaronder die van Delfzijl, van nationale betekenis. Het Rijk wil de maatschappelijke meerwaarde van de Nederlandse zeehavens als vervoersknooppunten en als vestigingsplaats voor industrie en dienstverlening voor Nederland optimaliseren. Daarbij komen drie hoofdlijnen naar voren: het verbeteren van de marktomstandigheden, het stellen van heldere randvoorwaarden en het ten minste in stand houden en zo nodig verbeteren van de capaciteit van infrastructuur en van fysieke ruimte voor economische activiteiten. Onderdeel van de afwegingskaders die aangeven wanneer door het rijk wordt geïnvesteerd, is dat bij een gelijke score in het afwegingskader investeringen in de Mainport Rotterdam vóór investeringen in zeehavens in andere economische kerngebieden gaan.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de dertien aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Concluderend kan worden gesteld dat er met dit bestemmingsplan geen rijksbelangen in het geding zijn.

3.1.3. Pieken in de Delta

Onlangs is de nota *Pieken in de Delta* verschenen (Ministerie van Economische Zaken), waarin onder andere perspectieven voor de Eemsdelta worden beschreven. De doelstelling voor de Eemsdelta (bestaande uit de Nederlandse en Duitse havens aan de Eems) is een betere positionering richting Noord- en Oost-Europa, inclusief achterlandverbindingen over water. Ook de verbinding met het Ruhrgebied is van belang.

3. 2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

Op 1 juni 2016 is de *Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020* door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsvisie is in de plaats gekomen van het Provinciaal Omgevingsplan (POP). In hoofdlijnen wordt in het POP het beleid voor de lange termijn geschetst. Daarnaast wordt per thema het beleid voor de korte termijn (2016-2020) meer concreet aangegeven. In relatie tot dit bestemmingsplan is het economisch-ruimtelijk beleid aangaande het volgende van belang.

Concentratie bedrijvigheid in economische kernzones

De provincie zet in op concentratie van stuwende bedrijvigheid op bovenregionale bedrijventerreinen in de economische kernzones. Delfzijl maakt deel uit van de economische kernzone Eemsdelta, waartoe ook de Eemshaven en delen van Appingedam behoren. Om de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen op elkaar af te stemmen, maakt de provincie onderscheid in verschillende categorieën bedrijventerreinen. Voor de zeehaventerreinen van de Eemshaven en Delfzijl is in de eerste instantie ruimte voor aan zeehavengebonden bedrijvigheid, zoals zee-transport en op- en overslag. Daarnaast bieden de haventerreinen ruimte voor ruimtevragende en/of zware industriële activiteiten die niet direct afhankelijk zijn van zeetransport.

Voor de bedrijvigheid gevestigd op de bedrijventerreinen in de economische kernzone Eemsdelta zijn een aantal milieutechnische aandachtspunten. De bedrijventerreinen in de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl zijn aangemerkt als vestigingslocaties voor bedrijven die belangrijke hoeveelheden transport van gevaarlijke stoffen kunnen genereren. Voor deze bedrijven zijn goede aan- en afvoermogelijkheden voor gevaarlijke stoffen essentieel. De provincie beschouwt goede aan- en afvoermogelijkheden naar en van de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl daarom als een provinciaal belang.

Een tweede aandachtspunt is de invloed van de bedrijvigheid op milieu en natuur. Met name de invloed op het Waddengebied is van belang. De provincie is voor de belangrijkste gebieden het bevoegd gezag en stelt samen met de gemeenten en bedrijven een gezamenlijk plan op voor het beheer van de betreffende terreinen.

3.2.2. Provinciale omgevingsverordening 2016-2020

In de *Omgevingsverordening* 2016-2020 is het provinciale beleid juridisch vastgelegd. De *Omgevingsverordening* is op 1 juni 2016 vastgesteld.

De verordening bevat regels waaraan ruimtelijke plannen in de provincie moeten voldoen. In dit bestemmingsplan zijn een aantal aandachtspunten uit de verordening juridisch vertaald. Zo zijn onder meer reclamemasten hoger dan 6 meter uitgesloten.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

Daarnaast moet een bestemmingsplan inzicht bieden in de ruimtelijke kwaliteit en moet worden aangegeven in hoeverre ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, rekening houden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Het bestaande bedrijventerrein wordt met dit bestemmingsplan ook voor de toekomst bestemd voor bedrijven. Het gaat om een vrijwel geheel ingericht bedrijventerrein, met nog verschillende hectares aan braakliggende kavels die nog kunnen worden uitgegeven. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van dit terrein zijn beperkt. Dit bestemmingsplan doet hier dan ook geen afbreuk aan. Ook moeten in de toelichting van bestemmingsplannen aspecten van duurzaamheid worden opgenomen. In de *Beleidsnotitie Bakens voor Delfzijl* geeft de gemeente aan duurzame energie van belang te vinden. Het gaat hierbij vooral om bio-energie en windenergie. In vervolg hierop is de discussie nota Duurzame Energie Delfzijl opgesteld. Hierin zijn de gemeentelijke ambities voor duurzaam bouwen en klimaatbeleid opgenomen. Er doen zich nu en in de komende jaren kansen voor, die Delfzijl wil benutten. Duurzaam bouwen is een manier van bou-

wen, die gericht is op een gezond en verantwoord woon- en leefklimaat binnen- en buitenshuis. Die ambitie geldt voor de woningvoorraad, maar ook voor functies op het bedrijventerrein. Op deze beide terreinen zijn in de regio inmiddels diverse ontwikkelingen gaande. Ook in het plangebied zal de gemeente duurzaamheid bij de bedrijven aanmoedigen.

Oppervlakte bedrijventerrein

Ook mag conform de provinciale *Omgevingsverordening* het aantal bedrijventerreinen en de oppervlakte van bestaande bedrijventerreinen niet worden uitgebreid. Met dit bestemmingsplan gaat het om het vastleggen van het bestaande bedrijventerrein. Uitbreiding is niet aan de orde.

3. 3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionale structuurvisie Eemsmond-Delfzijl

In voorbereiding is een *Regionale structuurvisie Eemsmond-Delfzijl*. In dat verband het volgende.

In september 2014 is besloten het advies van de Commissie- m.e.r. te volgen door regionale keuzes voor het gebied rond de Eemshaven-Oosterhorn bestuurlijk bindend vast te leggen in een regionale structuurvisie. Deze wordt onder regie van de provincie in samenwerking met de gemeenten Delfzijl en Eemsmond en Groningen Seaports opgesteld. De provinciale *Omgevingsvisie 2015-2019* vormt het bovenregionale beleidskader en de *Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030* het regionale beleidskader voor de op te stellen structuurvisie Eemsmond-Delfzijl. Inhoudelijk en qua planning is er een nauw verband met de Omgevingsvisie. De regionale visie wordt naar verwachting in april 2017 vastgesteld. Met de structuurvisie worden ruim twintig uiteenlopende ontwikkelingen op het gebied van windenergie, aan de havens gerelateerde bedrijvigheid en infrastructuur planologisch gefaciliteerd, waarbij Oosterhorn en de Eemshaven/Zuidoost het meest eminent zijn. In het kader van deze regionale structuurvisie wordt een planMER en Passende beoordeling opgesteld waarin alle voorgenomen ontwikkelingen beoordeeld en getoetst worden met betrekking tot mogelijke (cumulatieve) natuur- en milieueffecten. De structuurvisie vormt het planologische kader voor de verdere invulling van beschikbare economische en milieugebruiksruimte in onderliggende structuurvisies, bestemmingsplannen en projectbesluiten. De opgave voor de structuurvisie is complex, de planning is krap en de boodschap van de commissie voor de m.e.r. is duidelijk. Deze wil aangetoond zien dat alle regionale ambities (planologisch en qua natuur en milieu) verantwoord haalbaar zijn. De inhoudelijke focus van de regionale structuurvisie richt zich op de thema's natuur, geluid, geur en externe veiligheid. Voor de laatste drie thema's worden vermoedelijk normen vastgesteld.

Dit bestemmingsplan Farmsumerpoort/Farmsumerhaven maakt *geen* onderdeel uit van de 20 projecten, maar er is wel een inhoudelijke relatie. Het plangebied is onderdeel van de geluidgezoneerde industrieterreinen en maakt verdere door-groei van bestaande, en in beperkte mate van nieuwe, bedrijven mogelijk. Dit kan milieueffecten met zich meebrengen, ondanks dat dit vermoedelijk beperkt is. Afstemming met de regionale structuurvisie en dan in het bijzonder de mogelijke normstelling op de eerder genoemde thema's is gewenst, dan wel noodzakelijk. In dit bestemmingsplan is dat nog niet mogelijk, omdat de structuurvisie nog in ontwikkeling is. Verwacht wordt dat de structuurvisie in april 2017 wordt vastgesteld.

3.3.2. Bedrijventerreinvisie Eemsdelta 2015-2035

De bedrijventerreinvisie Eemsdelta 2015-2035 (*Groningen Seaports*) gaat in op de recente ontwikkelingen rond de bedrijvigheid in de Eemsdelta. Deze worden gekenmerkt door een versnelde economische ontwikkeling. Deze ontwikkelingen hebben zich in de periode 2003-2014 in een bovengemiddelde uitgifte van het aantal hectares bedrijventerrein vertaald. Doel is om na te gaan of het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen in de Eemsdelta de toekomstige vraag (periode 2015-2035) kan faciliteren. Dit geeft inzicht in de mogelijkheden voor betrokken partijen om hun beleid hierop af te stemmen.

In de rapportage wordt nu met name ingegaan op de vraag hoe het aanbod aan bedrijventerreinen in de Eemsdelta zich verhoudt tot de (te verwachten) vraag. Ook worden kwaliteiten beoordeeld van het aanwezige aanbod. De ontsluiting van bedrijventerreinen aan waterwegen wordt als een belangrijke kwaliteit beoordeeld, óók voor nieuwvestiging op nog openliggende kavels, dan wel kavels die door herstructurering beschikbaar komen. Andere kwaliteiten die in het rapport worden genoemd zijn:

- Vestigingsmogelijkheden voor lichte milieucategorieën in de metaal en 'MKB-bedrijventerreinen'.
- Ruimte voor productiebedrijven in de lagere milieucategorieën.

Er wordt voor de onderhavige bedrijvenlocatie aangegeven dat de inrichting, de beeldkwaliteit en staat van onderhoud voor verbetering vatbaar is. Een meer eenduidige beeldkwaliteit wordt eveneens als wens genoemd. Opvallend is ook de geconstateerde behoefte om kleinere kavels te kunnen aanbieden van de bij Groninger Seaports in beheer zijnde gebieden. De gemeenteraad van Delfzijl heeft de visie op 4 februari 2016 vastgesteld. Voor het bedrijventerrein Farmsumerpoort komt meer in het bijzonder het volgende naar voren:

- Vanuit ruimtelijke zin:
 - De terreinen op de Farmsumerpoort lenen zich qua inrichting, beeldkwaliteit en staat van onderhoud voor verbetering.

- Ten aanzien van de vraag- en aanbodsituatie:
 - Het bedrijventerrein Farmsumerpoort leent zich voor huisvesting van bedrijven uit de lichte milieucategorieën. Daarmee kan worden ingespeeld op MKB-bedrijven.
 - Voor de nog beschikbare kavels is met name een behoefte te verwachten aan kleinere kavels (kleiner dan 2000 m²).
 - In de aanbodontwikkeling biedt de gemeente Delfzijl met onder meer de locatie Farmsumerpoort vestigingsmogelijkheden voor logistieke bedrijven. Een toenemende ruimtevraag is mogelijk. Wel is daarbij de diepgang van het Eemskanaal grensstellend: watergebonden bedrijvigheid vraagt veelal nieuwe kaden en infrastructuur.
 - De locatie Farmsumerpoort kan tevens voorzien in een behoefte voor de distributie, groothandel en transport alsmede beperkte kantoorvoorzieningen.
 - Optimaliseren past goed binnen de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Ten aanzien van overige vestigingsvoorwaarden:
 - In functionele zin wordt aanbevolen om onverenigbare combinaties van bedrijven vanuit oogpunt van milieu/externe veiligheid te voorkomen.
 - Wat betreft de infrastructuur wijst de bedrijventerreinvisie op het belang van regionale verbeteringen in de infrastructuur. Deze zijn zowel vanuit oogpunt van acquisitie als vanuit economische structuurversterking van belang.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Hoewel de bedrijfsfunctie binnen het plangebied de hoofdfunctie is, komen er ook een aantal andere functies voor. Met het oog daarop volgt hieronder een samenvatting van relevant, huidig gemeentelijk beleid.

3.4.1. Woon- en Leefbaarheidplan Eemsdelta

Op 13 maart 2013 is het *Woon- en Leefbaarheidplan Eemsdelta* door 35 partijen (waaronder de gemeente Delfzijl) ondertekend en daarmee formeel vastgesteld. Dit plan gaat met name in op de leefbaarheidsvraagstukken, geplaatst in het perspectief van de demografische ontwikkelingen in de regio van de Eemsdelta. Het accent ligt vooral op het wonen, maatschappelijke en economische voorzieningen, de zorgstructuur en bereikbaarheid van voorzieningen. Voor dit plangebied Farmsumerpoort is het *Woon- en Leefbaarheidplan Eemsdelta* van minder belang, zij het dat de economische functie van het bedrijventerrein een belangrijke pijler blijft onder de leefbaarheid.

3.4.2. Dorpsvisie Farmsum

In 2010 is in de *Dorpsvisie Farmsum* door middel van een 'schatkaart' het gewenste perspectief voor de kern aangegeven. Het accent ligt op leefbaarheidmaatregelen in de oorspronkelijke dorpsbebouwing van Farmsum. Voor het bedrijventerrein worden geen specifieke richtingen gegeven.

4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

4. 1. Ruimtelijk-functionele structuur

Dit bestemmingsplan heeft primair het karakter van een beheerplan door het geven van een actuele regeling aan het bedrijventerrein Farmsumerpoort en de naastgelegen Farmsumerhaven.

Hoofduitgangspunt is dat de huidige ruimtelijk-functionele structuur in stand wordt gehouden en waar nodig wordt versterkt. Tevens wordt ruimte geboden voor een aantal nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Deze betreffen niet een uitbreiding van het bedrijventerrein, wel gaat het om mogelijkheden voor herinvulling van aanwezige kavels en het benutten van nu nog open liggende kavels. Voor een uitbreiding van het bedrijventerrein met woon-werkkavels aan de oostzijde is op dit moment geen behoefte, reden waarom de bestaande bedrijfslocaties het uitgangspunt voor de regeling zijn. Op onderdelen laat dit beleid zich als volgt uitwerken.

4.1.1. Bedrijven

De bedrijfsbebouwing in het plangebied is - hoewel overwegend industrieel - divers in functie en ruimtelijke uitstraling. De bedrijven zijn gebouwd volgens de kaders van de nog vigerende bestemmingsplannen. Deze kaders zijn daarom een belangrijk vertrekpunt voor dit bestemmingsplan. In verband met gewenste ontwikkelingen, bijvoorbeeld uitbreiding van bedrijfsbebouwing en de benutting van nu nog openliggende percelen, is echter een zo flexibel mogelijke regeling in dit nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Deze flexibiliteit uit zich in ruime bouwvlakken en een gelijke maximale bouwhoogte in het gehele plangebied.

Groningen Seaports verzorgt binnen de planologische randvoorwaarden de uitgifte van nog beschikbare gronden. Binnen het plangebied komen ook enkele bedrijfsverzamelgebouwen voor (Zinkweg 10-30, 34-40). Ook voor dergelijke bedrijfsmatige vormen is ruimte in dit bestemmingsplan.

4.1.2. Bedrijfswoningen

Binnen het plangebied bevinden zich enkele burgerwoningen die een woonbestemming hebben, die behouden ze (paragraaf 4.1.3). Daarnaast zijn er bedrijfswoningen die conform het eerdere *Bestemmingsplan Oosterveld-Koveltemp* als bedrijfswoning zijn bestemd. De aanwezigheid van bedrijfswoningen vloeide ook voort uit de mogelijkheid van de geldende plannen om per bedrijf één bijbehorende bedrijfswoning toe te staan. Zie ook het volgende overzicht.

Aanwezige bedrijfswoningen:

- Houtweg 38-48.
- Koperweg 15.
- Rondeboslaan 2.
- Rondeboslaan 6.
- Rondeboslaan 22a.
- Rondeboslaan 22b.
- Rondeboslaan 26.
- Rondeboslaan 28.
- Steenweg 5.
- Steenweg 19.
- Venjelaan 2.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de bedrijfswoningen specifiek worden aangegeven. Nieuwe bedrijfswoningen worden op dit geluidgezoneerde terrein niet toegestaan (zie ook paragraaf 5.5.). Voor zover er nog overige woningen op het gezoneerde terrein voorkomen, zijn deze nu als bedrijfswoning geregeld. Dit betreft met name de woningen aan de Houtweg 38 - 48.

4.1.3. Woningen

Afgezien van bedrijfswoningen komt er binnen het plangebied nog een cluster van burgerwoningen voor en wel bij de entree vanaf de Hogelandsterweg, aan de Houtweg 4 - 36. Deze woningen liggen niet op het gezoneerde deel van het terrein. Het gaat hier om een lint van (half)vrijstaande woningen op redelijk diepe kavels. Uitgangspunt is het bestemmen van deze woningen en het bieden van mogelijkheden voor ontwikkeling van het hoofdgebouw en de bouw van bijbehorende bouwwerken. Dit overeenkomstig het reguliere beleid van de gemeente Delfzijl voor bestaande woningen en de daarvoor aangehouden onderverdeling in woningtypen.

4.1.4. Zelfstandige kantoren

Het bedrijventerrein is niet bedoeld voor de vestiging van zelfstandige kantoren. Dat zijn kantoren met een dienstverlening die niet aan of verbonden is met de bedrijfsfunctie. Alleen in een zone aan de zuidzijde van de Hogelandsterweg komen kantoorfuncties voor. Deze worden ook specifiek met dit bestemmingsplan geregeld. Voor het overige wordt niet voorzien in nieuwe zelfstandige kantoorlocaties: er is geen behoefte aan dergelijke nieuwe ruimte. Ook het provinciale beleid is terughoudend over het mogelijk maken van nieuwe kantoorlocaties.

4.1.5. Detailhandel in volumineuze producten/productiegebonden detailhandel

In beginsel wordt op een bedrijventerrein geen detailhandel toegestaan, zo ook op dit bedrijventerrein. Een uitzondering geldt voor productiegebonden detailhandel (dus detailhandel die rechtsreeks voortvloeit uit de productieactiviteit van het betreffende bedrijf) en voor bepaalde vormen van (perifere) detailhandel in volumineuze producten. Dergelijke vormen van detailhandel passen niet of onvoldoende in het kernwinkelgebied van Delfzijl. In het nieuwe *Bestemmingsplan Centrum* wordt in dat type detailhandel ook niet voorzien. Door hun ruimtebeslag en de aard van het te verkopen product hebben dergelijke bedrijven baat bij een ruime locatie met een goede ontsluiting en ruime parkeergelegenheid.

Deze vormen van detailhandel zijn ook feitelijk aanwezig in het plangebied: in het noordelijk plandeel komen deze met name in de vorm van autobedrijven voor. Deze bedrijven zijn op de verbeelding van dit bestemmingsplan specifiek op hun huidige locatie aangegeven. Wel geldt perceelsgebonden ontwikkelingsruimte.

Dit uitgangspunt sluit aan bij het provinciale beleid uit de *Omgevingsverordening*. De *Omgevingsverordening Groningen* biedt ruimte voor dergelijke vormen van detailhandel, maar zegt wel dat het mogelijk maken buiten winkel- wijkcentra alleen is toegestaan als:

1. de bedrijfsvestiging niet ten koste van de bestaande detailhandelsstructuur gaat;
2. er sprake is van brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
3. er sprake is van detailhandel in volumineuze producten, zoals auto's, boten, caravans, motoren, keukens, sanitair, vloerbedekking, zonwering, (andere) kampeerartikelen, bouwmaterialen, landbouwwerktuigen alsmede woning- en kantoorinrichting.

Met de criteria vanuit de *Omgevingsverordening* is in dit bestemmingsplan aangesloten: nieuwvestiging van dergelijke specifieke vormen van detailhandel is toegestaan na toepassing van een beoordeling in het kader van een afwijkingsbevoegdheid van de planregels. Daarbij wordt meegewogen dat nieuwe vormen van detailhandel geen afbreuk mogen doen aan de lokale detailhandelsstructuur, zoals deze primair gevormd wordt door het kernwinkelgebied van het centrum van Delfzijl.

4.1.6. Webwinkels

Een meer recente ontwikkeling op bedrijventerreinen is de ontwikkeling van webwinkels, waarbij vanuit magazijnruimtes via internet bestelde producten worden afgeleverd. Dat zijn geen activiteiten die zich qua inrichting en uitstraling lenen voor vestiging in dorpscentra of woonwijken. Webwinkels zonder winkelruim-

te passen binnen de bedrijfsbestemming, zoals die in dit nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. Het gaat daarmee feitelijk om een afhaalpunt zonder dat er sprake is van een uitstraling als een winkel.

4. 2. Milieuzonering

Het bestemmingsplan gaat uit van een milieuzonering, gericht op het bieden van voldoende ontwikkelingsruimte van bedrijven op de juiste plaats. Met dit bestemmingsplan wordt in eerste instantie de aanwezige spreiding van bedrijfstypen als uitgangspunt voor een milieuzonering genomen. Daarbij is aangesloten op de brochure *Bedrijven en Milieuzonering (2009)*.

Deze milieuzonering wordt gehanteerd bij het opstellen van bestemmingsplannen met als doel voldoende afstand tussen gevoelige functies (zoals wonen) en hinderlijke functies (zoals bedrijven) planologisch te garanderen. Algemeen geldt verder dat risicovolle inrichtingen en ook inrichtingen die in hoofdzaak veel geluid produceren op voorhand worden uitgesloten binnen de reguliere bedrijfsbestemmingen. Bedrijfsactiviteiten zijn in de door de VNG gehanteerde lijst gerangschikt aan de hand van hun SBI-code (Standaard BedrijfsIndeling). Per bedrijfscategorie zijn de mogelijke hinderaspecten aangegeven en per aspect zijn deze van een grootste in acht te nemen afstand voorzien. Denk daarbij aan hinder door geluid, stof, geur of gevaar of hinder in verband met verkeer of visuele hinder. Overigens moeten richtafstanden in concrete situaties genuanceerd worden toegepast. Aan de hand van hun invloed op de omgeving en de daarmee corresponderende afstanden, zijn de bedrijven in zes categorieën ingedeeld, te weten:

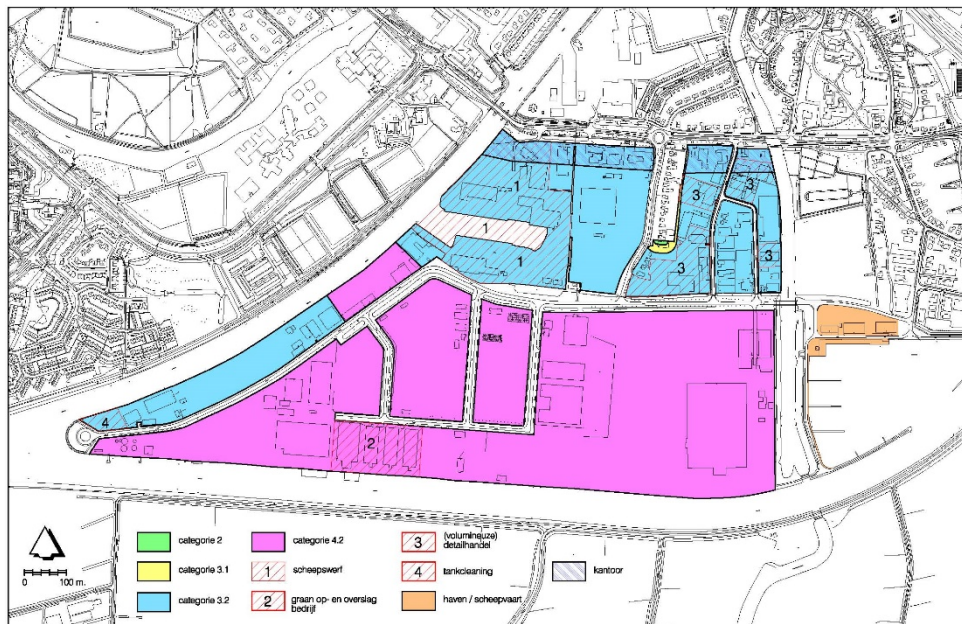
categorie 1:	grootste afstand 10 m;
categorie 2:	grootste afstand 30 m;
categorie 3.1:	grootste afstand 50 m;
categorie 3.2:	grootste afstand 100 m;
categorie 4.1:	grootste afstand 200 m;
categorie 4.2:	grootste afstand 300 m;
categorie 5:	grootste afstand 500, 700 of 1000 m;
categorie 6:	grootste afstand 1500 m.

Voor het plangebied Farmsumerpoort-Farmsumerhaven resulteert dat in de volgende zonering:

- aan de zuidzijde (het gebied tussen de IJzerweg en het Eemskanaal) voornamelijk voor de bedrijven in de middelzware milieucategorieën;

- aan de noordzijde voor een gemengde zone met bedrijven uit de lichtere tot middelzware milieucategorieën. De concentratie van perifere detailhandel neemt daarbij een bijzondere plaats in;
- aan de westzijde (richting het woongebied Tuikwerd) een zone van bedrijven uit maximaal categorie 3.2, als verbijzondering van het algemene uitgangspunt om bedrijven uit milieucategorie 4.2. toe te staan. Dit vanwege een aan te houden afstand tot het woongebied.
- aan de zijde van de Farmsumerhaven een zone met havengerelateerde bedrijvigheid;
- aan de noordzijde een zone voor kantoren, hetgeen aansluit bij de aanwezige situatie.

Aan de noordwestzijde wordt de milieuzonering bepaald door scheepsbouw gerelateerde bedrijvigheid uit een hoge milieucategorie; deze wordt alleen toegestaan voor bestaande situaties. Verder is de bestaande graandrogerij met op- en overslag van granen op het zuidelijk deel van het bedrijventerrein als zodanig toegestaan als afwijking op de daar toegestane milieucategorieën. Dit heeft geleid tot een milieuzonering die in onderstaande figuur is weergegeven en die uitgangspunt is voor de bestemmingsregeling is.



Figuur 5. Globale milieuzonering Farmsumerpoort-Farmsumerhaven

4. 3. Verkeersstructuur

De hoofdontsluiting op de Hogelandsterweg met vervolgens een vlotte aansluiting op de N362, met zowel in zuidelijke als in noordelijke richting aansluitingen op het hoofdwegennet, is van belang voor de verkeersstructuur. Het behoud van de hoofdontsluitingsfunctie van de genoemde wegen is daarbij het uitgangspunt. De verkeersfunctie staat daarbij voorop. Voor het overige wordt de bestaande verkeersstructuur met bijbehorende openbare ruimtes vastgelegd met ruimte voor verbeteringen, aanpassingen, daar waar vanuit een veilige en goede verkeersafwikkeling behoefte ontstaat. Voor de korte termijn is dit niet aan de orde, gelet op de uitvoering van een aantal jaren geleden van het revitaliseringsplan (met onder meer maatregelen in de openbare ruimte); voor de langere termijn wordt de planologische ruimte opengehouden voor gewenste maatregelen. Wat betreft het parkeren is het uitgangspunt dat het verkeer voor de bedrijven in beginsel op eigen terrein dient te parkeren.

4. 4. Groen- en waterstructuur

Groen

Gelet op de bedrijfsmatige hoofdfunctie is het groen beperkt aanwezig.

Essentieel zijn wel de groenzones aan de Hogelandsterweg en vóór de woningen aan de Houtweg. Deze schermen de woningen af van de ontsluitingsweg. Daarnaast komt langs de Hogelandsterweg als hoofdontsluiting laanbeplanting voor die bepalend is voor de groenstructuur. Ook het groen langs de IJzerweg is bepalend voor de groenstructuur in het plangebied. Hetzelfde geldt voor het groen langs het Afwateringskanaal. Langs deze route is ook ruimte voor natuurvriendelijke oevers (dit binnen het project *Ruim baan voor vissen in het watersysteem Duurswold*, waarvoor vergunning is verleend door het waterschap Hunze en Aa's). Overige groenvoorzieningen zijn minder beeldbepalend, maar niettemin wel planologisch mogelijk binnen de verkeersbestemmingen, als ook in de bedrijfsbestemmingen.

Water

Het plangebied is omgeven door het boezemwater van het Eemskanaal, ook de Farmsumerhaven maakt hier onderdeel van uit. Het gehanteerde oppervlaktewaterpeil is hier NAP -0,53 meter. Van Noord naar Zuid door het plangebied stroomt het Afwateringskanaal Duurswold, dit is een ander boezemsysteem en hiervan is de gehanteerde oppervlaktewaterpeil NAP -1,07meter en -1,12meter in respectievelijk de zomer- en de winterperiode. Voor dit watersysteem is een nieuw peilbesluit genomen en het peilregime wordt aangepast naar NAP-1,02meter en -1,22meter in respectievelijk de winter- en de zomerperiode. Langs deze boezem-

kanalen liggen kaden die het achterliggende gebied beschermen tegen overstrooming vanuit het kanaal en of haven.

4. 5. Beeldkwaliteit

De ruimtelijke relevante zaken voor nieuwbouwactiviteiten worden met dit bestemmingsplan geregeld. Het gaat hierbij om bouwactiviteiten op het bedrijventerrein en om de ruimtelijke hoofdvorm van de te bouwen woningen (rooilijnen, hoogtes, dakhelling). Voor het bedrijventerrein wordt ingezet op een globale regeling, gelet op de aard van het plangebied. De overige, meer welstandshalve aspecten (als materiaal, kleurgebruik, erfafscheiding, e.d.) worden op grond van het welstandsbeleid geregeld.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5. 1. Algemeen

Voor het bestemmingsplan is het van belang waar en hoe afstemming plaatsvindt met het water- en milieubeleid. Deze beleidsvelden zijn nevengeschied aan elkaar en vormen samen het beleid voor de fysieke leefomgeving. Weliswaar hebben de drie beleidsvelden ieder hun eigen specifieke taken en een eigen werking, maar er kan ook sprake zijn van een aanvullende werking ten opzichte van elkaar. In zo'n situatie kan het bestemmingsplan door de bestemmingskeuze aanwijzingen/wensen geven in de richting van het milieu- en waterbeleid. Omgekeerd kunnen milieu- en waterbeleid in bepaalde situaties richting geven aan een functie-toedeling in het bestemmingsplan. Hieronder volgt een aantal thema's die voor het bestemmingsplan van belang zijn.

5. 2. Milieuzonering

▪ *Toetsingskader en beleid*

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is een goede milieuzonering teneinde daarmee de ontwikkelingsruimte voor de bedrijvigheid te optimaliseren. Daar waar het bestemmingsplan het juridisch-planologisch kader vormt, zullen daarin ook de gevolgen voor het milieu moeten worden meegewogen. Voor de functie-toedeling in het bestemmingsplan is een milieuzonering aangehouden op grond van de bedrijfsindeling in de publicatie "*Bedrijven en milieuzonering (2009)*" van de Vereniging van Nederlandse gemeenten. Zie eerder hoofdstuk 4.2. Op individueel bedrijfsniveau worden de milieueffecten geregeld in het kader van het Activiteitenbesluit of omgevingsvergunningen.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Vanuit de mogelijke invloed van bedrijvigheid zijn verschillende zonerings-principes doorgevoerd. Deze hebben tot doel om de bedrijven qua aard en invloed op de woonomgeving te categoriseren en planologisch te regelen. De zonering is in het vorige hoofdstuk besproken. Voor de wijze waarop dit in de regeling gestalte heeft gekregen, wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

5. 3. Bodem

▪ *Toetsingskader en beleid*

Voor het bestemmingsplan is het nodig om te achterhalen of de bodem voldoende kwaliteit heeft voor de aanwezige en gewenste functies. Vooral gevoelige functies, zoals (bedrijfs)woningen zijn daarbij van belang. Risico's voor de volksgezondheid mogen niet optreden. Het aspect bodem is in verschillende wetgeving

geregeld, waaronder de *Wet bodembescherming*. In de gemeente Delfzijl gelden vanaf 24 februari 2011 de regels van het *Besluit bodemkwaliteit*.

Meer specifiek geldt dat op industrieterreinen grond en baggerspecie wordt hergebruikt. Een deel van de grond of baggerspecie die (her)gebruikt wordt is zout omdat het afkomstig is uit zee of brakke wateren. Om het (her)gebruik van grond en baggerspecie mogelijk te maken en vooral ook te stimuleren is door de gemeenten Eemshaven en Delfzijl gekozen om gebiedsspecifiek beleid op te stellen voor de Eemshaven en de industrieterreinen te Delfzijl. Dit gebiedsspecifiek beleid is in de *Nota bodembeheer voor de Eemshaven en industriegebieden te Delfzijl* (juni 2013) uitgewerkt en toegelicht. Het plangebied is ingedeeld in de *Nota bodembeheer voor de Eemshaven en industriegebieden te Delfzijl* (juni 2013) bodemfunctie ingedeeld als “industrie”.

In deze nota bodembeheer zijn onder meer normen aangegeven voor (her)gebruik van grond en baggerspecie. Het grondverzet wordt duurzamer door meer hergebruik en minder transport. Ook worden de onderzoekskosten bij (her)gebruik van grond en baggerspecie zoveel mogelijk beperkt doordat er een bodemkwaliteitskaart is opgesteld die in veel gevallen als bewijsmiddel voor de milieuhygiënische kwaliteit mag dienen. Naast de lokale maximale waarden, is in de nota bodembeheer beschreven welke aandachtspunten er gelden bij hergebruik van grond en baggerspecie. Dit houdt in dat er beschreven is wanneer je grond mag hergebruiken en hoe je de milieuhygiënische kwaliteit moet bewijzen. Er is speciale aandacht voor het hergebruik van zoute grond of baggerspecie. In de nota bodembeheer is weergegeven wat de maatschappelijke opgave van grond- en baggerspecie is. Daarnaast is een beschrijving gegeven van het gebied van de nota bodembeheer, de bodemfunctie van het gebied en de vastgestelde algemene bodemkwaliteit. Vervolgens is aangegeven onder welke voorwaarden en met welke milieuhygiënische bewijsmiddelen hergebruik van grond en baggerspecie mogelijk is. Als bijlage bij de nota bodembeheer is de bodemkwaliteitskaart opgenomen. Los daarvan zijn de diverse kaarten opgenomen met de bodemfunctie, de algemene bodemkwaliteit en de toepassingseisen bij hergebruik van grond en baggerspecie.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In het plangebied worden geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt. Daarnaast is ook een uitbreiding van bedrijventerrein van de bedrijfsactiviteiten niet voorzien, met uitzondering van een optimalisering van de openliggende percelen op het totale bedrijventerrein.

Indien grondverzet of bouwactiviteiten gaan plaatsvinden op een potentieel (ernstig) verontreinigde locatie, dient zowel een historisch als een verkennend bo-

demonderzoek te worden uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is om gegevens te verzamelen omtrent het vroegere en huidige gebruik van de locatie, de plaatselijke bodemopbouw en de (voormalige) geohydrologische situatie.

(Potentieel) verdachte locaties

Bodemonderzoek heeft aangetoond, dat er ernstige bodemverontreiniging aanwezig is op verschillende locaties in Farmsum, zoals rondom de Farmsumerhaven, Venjelaan en Koperweg.

De herkomst van de verontreinigingen is niet altijd duidelijk. Wel is het voor de gemeente van belang dat er bij het huidige en/of toekomstige gebruik (openbaar groen en/of infrastructuur) geen humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig zijn. In Farmsum bevinden zich daarnaast enkele (potentieel) verontreinigde locaties. In het bodeminformatiesysteem van de gemeente Delfzijl is na te gaan waar de bodem onderzocht is en waar de bodem mogelijk vervuild is door (bedrijfs)activiteiten. De bodeminformatiekaart bevat alleen informatie, die bij de provincie en/of gemeenten bekend is. Voor de juiste informatie is gedegen (historisch) bodemonderzoek nodig conform NEN 5725. Voor de meest actuele situatie van een locatie dient contact te worden opgenomen met de gemeente Delfzijl.

Grondverzet bij (mogelijke) verontreinigingen

In Farmsum komt een aantal potentieel verdachte locaties van bodemverontreiniging voor. Bij een potentieel verdachte locatie dient, indien grondverzet of dynamische activiteiten (bouwvergunning) gaan plaatsvinden, een vooronderzoek en/of een verkennend onderzoek te worden uitgevoerd. Afhankelijk van het vooronderzoek dient het verkennend bodemonderzoek aangevuld te worden met een asbestonderzoek. Het vooronderzoek dient conform de NEN 5725 plaats te vinden (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader bodemonderzoek). Tijdens dit onderzoek worden gegevens verzameld omtrent het vroegere, huidige en toekomstige gebruik van de locatie, de plaatselijke bodemopbouw, de geohydrologische situatie en (eventueel) financieel/juridische aspecten, zodat zo mogelijk de veroorzaker van de verontreiniging aansprakelijk kan worden gesteld. Het verkennend onderzoek dient conform de NEN 5740 (Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond) uitgevoerd te worden. Hierbij wordt de onderzoeksstrategie bepaald op basis van een vooraf gestelde hypothese (onverdacht/verdacht). Daarna wordt het onderzoek verricht, worden bodem- en grondwatermonsters genomen, geanalyseerd en geïnterpreteerd. Het asbestonderzoek dient conform de NEN 5707 plaats te vinden (Strategie voor het uitvoeren van inspectie, monsterneming en analyse van asbest in de bodem). De werkzaamheden dienen door een Besluit bodemkwaliteit erkende persoon/instelling uitge-

voerd te worden. Bij de reeds bekende bodemverontreinigingen dient, indien dynamische activiteiten gaan plaatsvinden, contact te worden opgenomen met het bevoegd gezag, de provincie Groningen of de gemeente Delfzijl (afhankelijk of het een ernstig geval van bodemverontreiniging betreft). Indien overtollige grond van de locatie wordt afgevoerd gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). De kwaliteit van grond moet worden aangetoond met een milieuhygiënische verklaring. Het Besluit kent de volgende typen milieuhygiënische verklaringen: partijkeuring, erkende kwaliteitsverklaring, fabrikant-eigenverklaring, (water)bodemonderzoek en (water)bodemkwaliteitskaart. Afhankelijk van de beschikbare milieuhygiënische kwaliteit van de grond zal een geschikte toepassingslocatie gezocht moeten worden, of worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

De melding voor de toepassing van grond dient 5 werkdagen van te voren gemeld te worden door de toepasser/eigenaar van de grond bij het Meldpunt bodemkwaliteit (<https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx>).

5. 4. Ecologie

▪ *Toetsingskader en beleid*

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Wet natuurbescherming*. Er wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Wet natuurbescherming*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden.

Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor een aantal Rode Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Wat betreft de gebiedsbescherming kan worden geconstateerd dat het plangebied en zijn omgeving geen deel uitmaken van het NNN. Het Eems-Dollardgebied behoort tot het NNN. Dit ligt echter op ruime afstand van het plangebied; er vindt naar verwachting door het overwegend conserverende karakter geen onevenredige afbreuk plaats aan de waarden van dit gebied.

Wat betreft de soortbescherming ligt het accent in dit plangebied op beheer van de bestaande functies en het binnen de bestaande hoofdstructuur benutten van nog openliggende terreinen.

Daarnaast heeft onder meer ten behoeve van dit bestemmingsplan een flora- en faunaonderzoek plaatsgehad (*Onderzoek flora en fauna beheersgebied Groningen Seaports, monitoring 2014*, Buro Bakker, def, Assen, maart 2015). Daarin is tevens gekeken naar de nog openliggende terreinen in het gebied.

Het onderzoek heeft zich in eerste instantie gericht op het in beeld brengen van soorten met een juridisch zwaardere bescherming. Daarnaast heeft de monitoring betrekking op broedvogels met nesten die een jaarronde bescherming genieten.

Geconstateerd is de aanwezigheid van de volgende soorten:

- de Moeraswespenorchis (beschermd plantensoort) is met enige exemplaren aangetroffen op een braakliggend terrein in Farmsum;
- de Rietorchis komt (in relatief lagere aantallen) voor in Farmsum;
- er ligt een vliegroute voor vleermuizen tussen Farmsum en Weiwerd. Het aantal vleermuizen is betrekkelijk, er zijn geen belangrijke foerageergebieden aangetroffen;
- in het haventerrein zijn drie soorten vogels met een jaarrond beschermd nestplaats waargenomen, maar deze worden niet op het bedrijventerrein Farmsum gememoreerd.

In het flora- en faunaonderzoek wordt ingegaan op de mogelijke vervolgproudures. Als door ontwikkeling in de havengebieden - bijvoorbeeld uitgifte van nu nog braakliggende terreinen - het effect op leefgebied van beschermd flora en fauna niet kan worden uitgesloten, is een vervolgtiaject aan de orde: dit afhankelijk van de locatie, de beschermd soorten en de voorgenomen ontwikkeling. Meer specifiek is voor een locatie aan de Farmsumerpoort het volgende gebleken. Het blijkt dat in Farmsumerpoort één nest van de ransuil aanwezig is. Dit nest is jaar-rond beschermd, voor het invullen van het industrieterrein zijn naast de daadwerkelijke locatie van het nest ook de foerageermogelijkheden van het gebied van invloed. Het betreffende bedrijf maakt voor zijn braakliggend gebied (waar de ransuil aanwezig is) gebruik van de ontheffing Tijdelijke natuur, zoals in het rapport van Buro Bakker is geconstateerd.

5. 5. Voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming

▪ Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet natuurbescherming* dient nagegaan te worden of er mogelijk sprake is van gevolgen voor daarin aangewezen Natura 2000-gebieden. Vanwege de nabijheid van de Natura 2000-gebieden Waddenzee, Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, Krummhörn, Hund und Paapsand en Unterems und Außenems en beschermd natuurmonument oeverlanden Schildmeer is aan de hand van een voortoets in het kader van de *Wet natuurbescherming* onderzocht

of beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben voor deze gebieden. Zie hiervoor bijlage 3 bij deze toelichting.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In het kader van de voortoets heeft centraal de vraag gestaan of er kans op een significant negatief effect is. Indien een dergelijk effect niet op voorhand kan worden uitgesloten, dient een passende beoordeling te worden opgesteld.

Uit de voortoets is een tweetal conclusies gebleken:

- areaalverlies, versnippering, verstoring en verandering van de waterhuishouding treden, gelet op het karakter van het bestemmingsplan, niet op de Nederlandse en Duitse Natura 2000-gebieden en het beschermd natuurmonument rondom Delfzijl op;
- over de vraag in hoeverre er door ontwikkelingen in het plangebied, bijvoorbeeld het maximaal benutten van de nog openliggende kavels, sprake kan zijn van gevolgen voor de stikstofdepositie wordt in de voortoets het volgende geconcludeerd: op basis van de stikstofdepositieberekening is eveneens uitgesloten dat significant negatieve effecten als gevolg van vermeting/verzuring optreden in zowel de Nederlandse Waddenzee als het Duitse Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer.

5. 6. Archeologie

▪ *Toetsingskader en beleid*

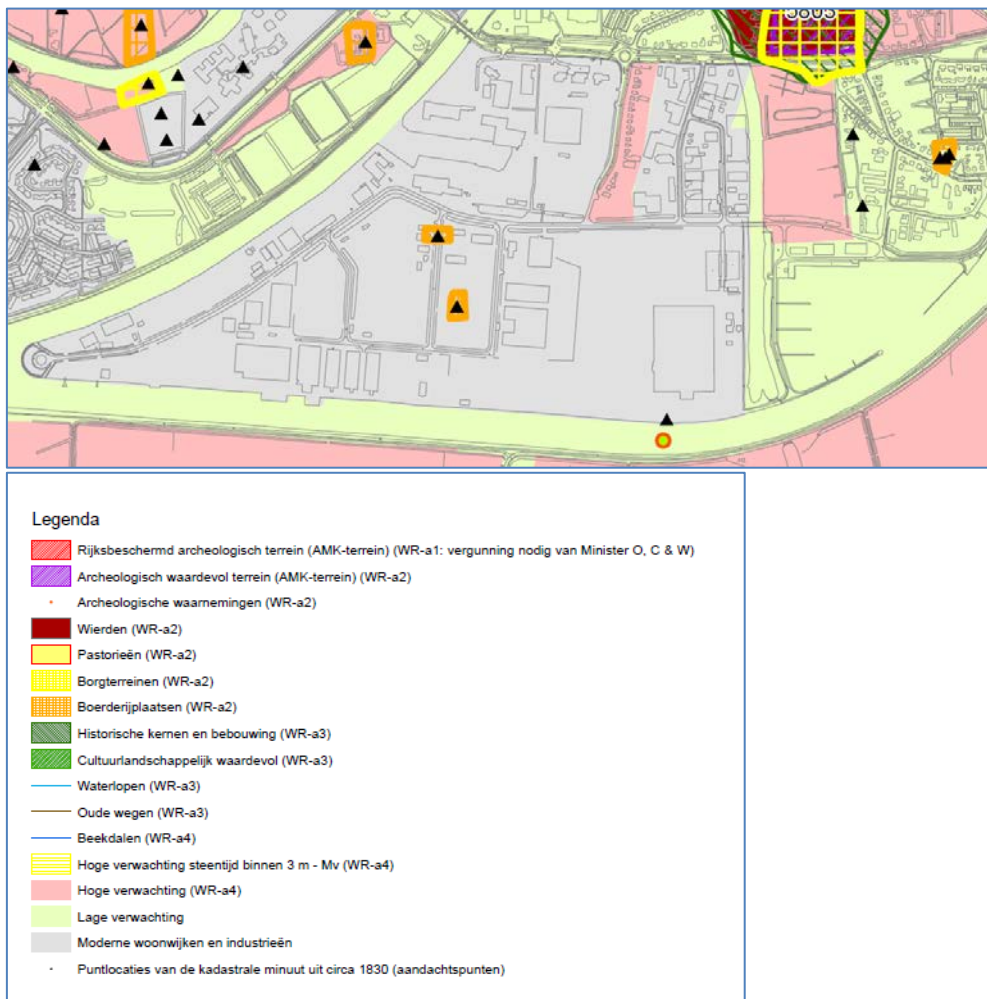
Ter implementatie van het Verdrag van Malta voorziet de *Erfgoedwet* in de bescherming van archeologische waarden. De kern van *Erfgoedwet* op dit punt is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Hierbij is het zo dat de verstoorder betaalt. Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

In opdracht van Regioraad Noord-Groningen heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in samenwerking met Deltares van september 2007 t/m april 2008 een bureauonderzoek uitgevoerd in verband met het opstellen van een archeologische verwachtingskaart/beleidsadvieskaart voor de regio Noord-Groningen. Onder deze regio vallen de gemeenten De Marne, Winsum, Bedum, Ten Boer, Loppersum, Eemsum, Appingedam en Delfzijl.

In 2013 heeft de gemeente op onderdelen een herziening vastgesteld (*Herziening Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart gemeente Delfzijl*, Libau, afdeling archeologie, Groningen, februari 2013). In onderstaande figuur is een fragment opgenomen van de herziene kaart.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het blijkt dat binnen het plangebied de zone aan de oostzijde van de Houtweg een hoge verwachting vanuit oogpunt van archeologie kent. Ook voor een smalle zone aan de noordzijde van de Farmsumerhaven geldt dit. Daarnaast zijn enkele puntlocaties aangeven, als zijnde aandachtspunten (voormalige boerderijplaatsen = de driehoekjes op de figuur).



Figuur 6. Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart, Herziening 2013

Doorwerking in dit bestemmingplan heeft geresulteerd in twee dubbelbestemmingen: Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 4. Dat betekent dat voor in de planregels genoemde drempelwaarden, een extra archeologietoets bij bodemingrepen plaatsvindt. Mocht na archeologisch onderzoek geen archeolo-

gische waarde aanwezig zijn, dan voorziet een wijzigingsbevoegdheid erin om de archeologische dubbelbestemmingen te laten vervallen.

5. 7. Geluid

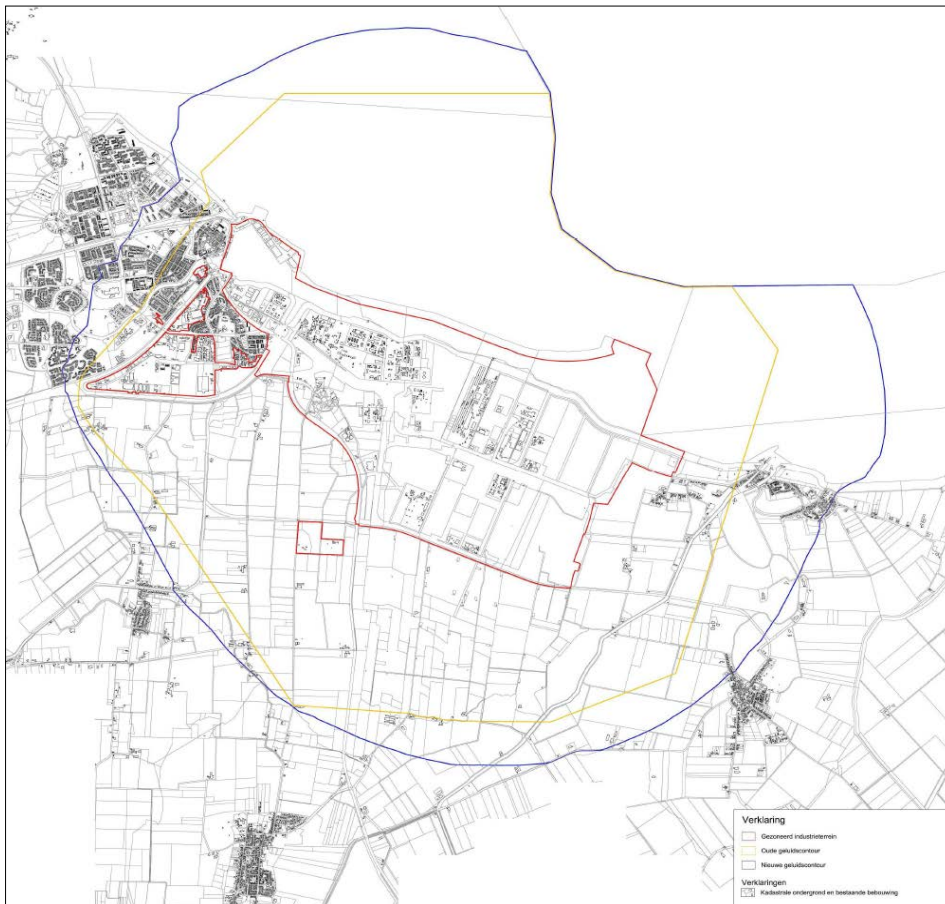
▪ *Toetsingskader en beleid: industrielawaai*

Als een bedrijfsbestemming de mogelijkheid biedt dat er inrichtingen gevestigd worden die als “grote lawaaimakers” zijn te beschouwen, moet vanwege dit industrielawaai een geluidzone rondom dat terrein gelegd worden. Daarbuiten mag de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein niet hoger zijn dan 50 dB(A). Met deze zone dient in het bestemmingsplan rekening te worden gehouden. De zone biedt bescherming naar de hindergevoelige functies toe; de geluidsproductie kan niet ongelimiteerd toenemen als gevolg van nieuwe vestigingen of veranderingen in bestaande vestigingen. Omgekeerd mag de geluidgevoelige bebouwing niet zonder meer oprukken in de richting van de industrie.

▪ *Geluidzone industrielawaai*

De industrieterreinen in Delfzijl zijn in 1993 voor het eerst gezoneerd. In 2013 heeft een totale herziening plaatsgevonden door middel van het *Facet bestemmingsplan Geluidszone* (25 juni 2013). Daar waar in de vigerende bestemmingsplannen al een regeling ten aanzien van industrielawaai is opgenomen, hetzij in de regels hetzij op de verbeelding, wordt deze vervangen door de regeling van het facetbestemmingsplan voor zover de plangebieden binnen de nieuwe zonegrens zijn gelegen. Voor het overige blijven de bestemmingsplannen onverminderd van toepassing. Dit is voorshands de insteek van dit bestemmingsplan.

In figuur 6 is de geldende geluidzone weergegeven (de blauwe lijn). De zone loopt over het plangebied van de Farmsumerpoort, voor zover dit geen deel uitmaakt van het gezoneerde terrein. Dit geldt bijvoorbeeld van de woningen aan de oostzijde van het noordelijk deel van de Houtweg.



Figuur 7. Geluidzonering industrieterreinen Delfzijl (bron: Facetplan geluidzone)

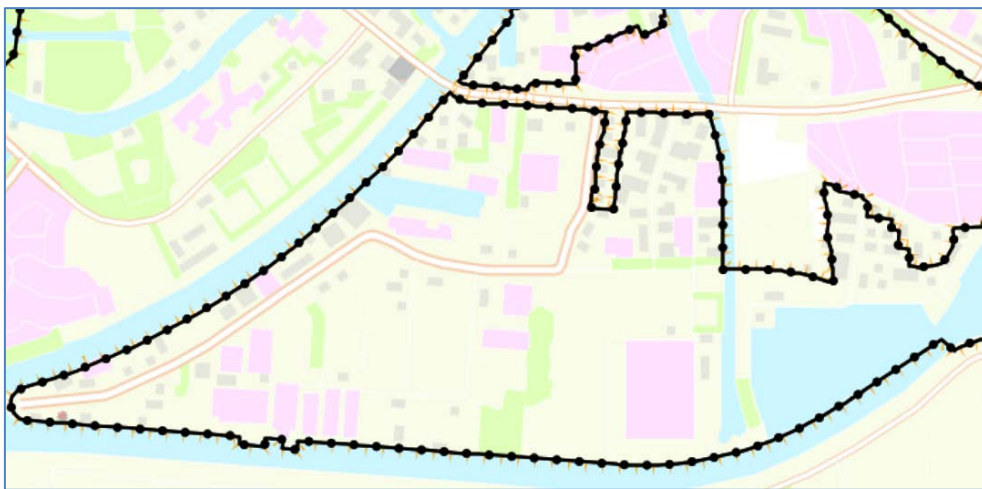
■ Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Uit het voorgaande kan worden geconstateerd, dat de huidige geluidzone, waarvoor in 2013 een facetplan is gemaakt, het actuele beleid weergeeft. Zoals fragment laat zien, vallen slechts enkele delen van het plangebied buiten het gezoneerd industrieterrein (enkele ondergeschikte delen die te maken met de afronding in het zuidwestelijk plandeel; de vaarweg; de woningen langs de Houtweg). Deze zijn daarom in dit bestemmingsplan meegenomen onder de gebiedsaanduiding “geluidzone - industrie”. De rest van het terrein heeft de gebiedsaanduiding “overige zone - gezoneerd industrieterrein”.

Doorwerking van het Facetplan geluidzone betekent op dit moment dat er rondom Farmsumerpoort sprake is van een geluidszone (het terrein zelf valt daarom niet binnen het facetplan). Door middel van een beleidsregel wordt de verdeling van de geluidsruimte op het terrein bepaald. Met deze beleidsregel is bepaald dat vestiging van nieuwe grote lawaaimakers uitgesloten is. Overigens wordt op dit moment de geluidruimteverdeling herzien. De consequenties van deze herziening

worden verankerd in een nieuwe beleidsregel. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen (bedrijven die veel lawaai kunnen produceren) zijn daarbij toegestaan, voor zover de geluidruimte toereikend is. Het op te stellen geluidverdeelplan (geluidruimteverdeling) is nog niet afgerond.

Voor enkele woningen, die niet op het gezoneerd industrieterrein staan maar wel binnen de zone liggen, is de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie opgenomen.



Figuur 8. Facetplan - Geluidszone, 2013 (ligging gezoneerd terrein)

▪ *Toetsingskader en beleid: wegverkeerslawaaï*

Wat het wegverkeerslawaaï betreft: alle wegen hebben op grond van de *Wet geluidhinder* een geluidzone waarbinnen, met het oog op het aspect verkeerslawaaï, in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht. Uitzondering hierop vormen wegen waarvoor een maximum is vastgesteld van 30 km/uur.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

De bestaande burgerwoningen aan de oostzijde van de Houtweg zijn conform de bestaande situatie vastgelegd. Overschrijding van de voorgevelbouwgrens - en daarmee uitbreiding richting de weg - wordt niet mogelijk gemaakt. Voor het overige voorziet het bestemmingsplan niet in nieuwe geluidgevoelige functies. Een uitzondering vormt alleen de regeling voor de woningen aan het zuidelijk deel van de Houtweg (nr. 38-48), waarbij deze worden aangemerkt als bedrijfswoning. Daarvoor volgt nog een akoestische beoordeling om vast te stellen dat aan de voorkeursgrenswaarde van het wegverkeerslawaaï kan worden voldaan.

5. 8. Water

Het plangebied valt binnen het werkingsgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Binnen het plangebied ligt het Eemskanaal, een internationale hoofdvaarweg.

▪ Toetsingskader en beleid

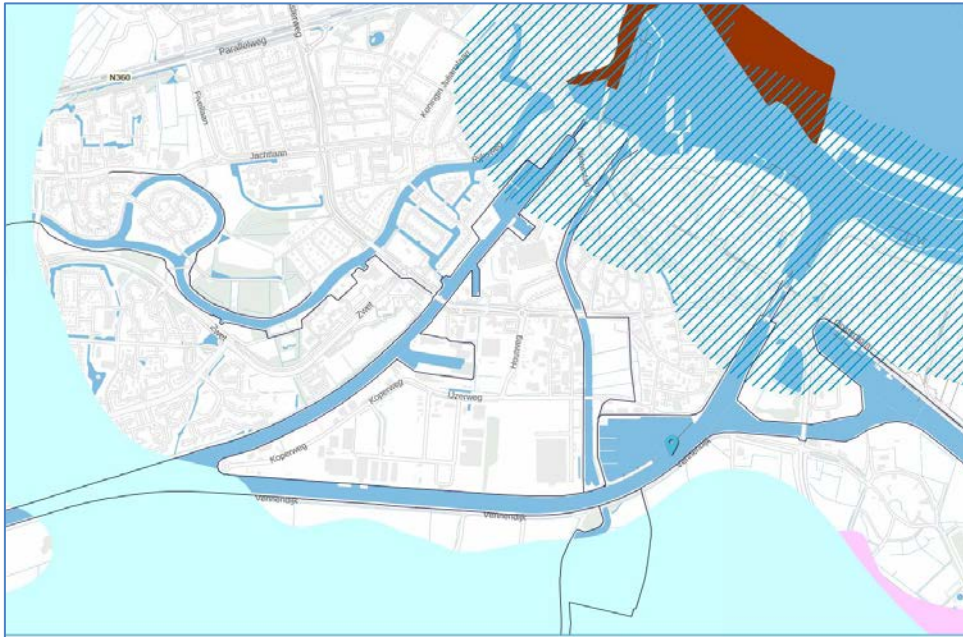
Nationaal beleid

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

Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging aangegeven. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het *Nationaal Waterplan 2010-2015*, *Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e eeuw* (WB21), de *Europese Kaderrichtlijn Water* (KRW), *Beleidslijn 'Ruimte voor de rivier'* en de *Nota Ruimte*. In het *Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel* worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21^e eeuw. De voorkeur hierbij wordt weergegeven met de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren van water (kwantiteit) en schoonhouden-scheiden-zuiveren (kwaliteit).

Provinciaal beleid

In de *Omgevingsvisie provincie Groningen 2016 - 2020* wordt aangegeven dat water mede sturend moet zijn in de ruimtelijke ordening. Vanwege de klimaatverandering moet ingezet worden op het realiseren van een duurzaam watersysteem, zowel qua waterkwantiteit als waterkwaliteit. Verder is er in de omgevingsvisie aandacht voor overstromingsgevoelige gebieden en het overstromingsbestendig bouwen. Op de kaart met primaire waterkeringen gelden voor het plangebied geen bijzondere aanduidingen. Wel liggen er rond het Eemskanaal regionale waterkeringen die op het volgende kaartfragment zijn weergegeven.



Figuur 9. Regionale waterkeringen (kaart 6, Omgevingsvisie, Water)

Voor regionale waterkeringen gelden normen voor de hoogte en de stabiliteit. De veiligheidsnormen zijn gebaseerd op schade, die kan ontstaan in een gebied als gevolg van een doorbraak van een kering. Bebouwd gebied krijgt een hogere norm dan landbouwgebied. Van belang is dat de regionale waterkeringen aan de veiligheidsnormen voldoen. Voor 1 januari 2020 moeten de regionale waterkeringen voldoen aan de veiligheidsnormen voor de hoogte. Daarnaast is de stabiliteit van de regionale waterkeringen van belang. Hiervoor geldt een minimale veiligheidsnorm. De regionale waterkeringen moeten voor 1 januari 2029 voldoen aan de (nieuwe) veiligheidsnorm.

Waterschap Hunze en Aa's

Het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het beheerplan 2016 - 2021. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap. Het Waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied zeven watersystemen. Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen. De *Kaderrichtlijn Water (KRW)* omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen.

De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. We willen dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak moet altijd gecompenseerd worden met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Een relevant beleidsdocument van het Waterschap Hunze en Aa's in dit verband is ook de *Notitie stedelijk waterbeheer (2011)*. Hierin staat een eigen integrale visie en het beleid voor stedelijk waterbeheer. Aan de hand van deze notitie kunnen concrete maatregelen en richtlijnen worden onderbouwd en wordt duidelijkheid gegeven over hoe, samen met gemeenten, invulling kan worden gegeven aan het waterbeheer in het bebouwde gebied.

Keur 2010

Een Keur is een door het algemeen bestuur van een waterschap vastgestelde verordening waarin regels zijn gesteld die voor iedereen binnen het beheergebied gelden. Van deze regels kan in bepaalde gevallen worden afgeweken met een door het bestuur verleende watervergunning. In de *Keur 2010* van waterschap Hunze en Aa's (2010) is bijvoorbeeld opgenomen dat binnen het beheergebied zonder vergunning van het bestuur, geen verhard oppervlak mag worden aangebracht voor zover dit leidt tot een versnelde afvoer richting oppervlaktewaterlichamen. Hierbij geldt binnen de bebouwde kom een norm van 150 m² en daarbuiten 1500 m². Bij nieuwe verharding met een oppervlak boven deze normen zullen compenserende maatregelen moeten worden getroffen. Ook de regels die in de keur zijn opgenomen ten behoeve van (hoofd)watergangen, regionale keringen en persleidingen zijn in relatie tot het plangebied van dit bestemmingsplan van belang.

'Afvalwaterplan DAL-W²'

De gemeenten Delfzijl, Appingedam en Loppersum (DAL) hebben samen een nieuw (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan gemaakt. 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-W²* 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 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 worden zowel korte termijnmaatregelen als lange termijnmaatregelen opgesteld. De voortgang van de maatregelen wordt jaarlijks bekeken in een overleg tussen de gemeenten en de waterschappen, in een zogenaamd “afvalwaterteam”. Ook worden in het “Afvalwaterplan DAL-W²” 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. De betrokken partijen hebben een inspanningsverplichting ten aanzien van de opgenomen maatregelen.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan is de hoofdwaterstructuur vastgelegd. Het Eemskanaal maakt deel uit van het landelijk hoofdvaarwegennet. Daarnaast is vanuit het beleid aangaande waterkeringen, het stelsel van regionale waterkeringen langs het Eemskanaal beschermd middels een aanvullende regeling. Activiteiten die afbreuk doen aan de waterkerende functie zijn niet toegestaan.

Voor wat betreft de verdere invulling van het bedrijventerrein zelf, kan het gaan om intensivering van bestaande bouwkavels als wel om het benutten van nog onbebouwde kavels. Algemeen stelt het Waterschap Hunze en Aa's als randvoorwaarde een waterberging van 10% van de toename van het te bebouwen/te verhard oppervlakte. In overleg met het waterschap wordt op basis van de Keurnagegaan op welke wijze compenserende maatregelen op individueel niveau moeten plaatsvinden.

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's via de digitale watertoets op www.watertoets.nl. Hieruit blijkt dat het plan invloed heeft op de waterhuishouding en dat de Normale procedure moet worden gevolgd. Dit betekent dat het waterschap een maatwerk advies heeft opgesteld. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 4.

In het wateradvies heeft het Waterschap Hunze en Aa's belangrijke thema's en adviezen opgenomen om wateroverlast te voorkomen en het water schoon te houden. Belangrijke thema's uit het wateradvies zijn: Veiligheid, wateroverlast, afvalwater & riolering, grondwater & ontwatering, peilen & drooglegging, waterkwaliteit & volksgezondheid, inrichting watersysteem, natuur & ecologie en bodemdaling.

Veiligheid

In het wateradvies geeft het Waterschap enkele richtlijnen voor het bouwen in een overstromingsgevoelig gebied. Het plangebied ligt hier (deels) in. In het advies wordt aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur op hogere gronden worden gebouwd. Als er wordt gekozen om in de lagere delen te bouwen, is het raadzaam om overstromingsbestendig te bouwen. Bij het inrichten van bouwlocaties in overstromingsgevoelige gebieden moet aandacht worden besteed aan vluchtroutes die voldoende hoog liggen.

Wateroverlast

Bij stedelijke uitbreidingen of herstructureringen mag een toename van het verhard oppervlak niet resulteren in een extra belasting van het watersysteem, er moet waterneutraal gebouwd worden. Dit houdt in dat de initiatiefnemer voldoende maatregelen neemt om de versnelde waterafvoer te compenseren. De initiatiefnemers van de uitbreiding van het verhard oppervlak moeten ervoor zorgen dat ze voldoende compenserende maatregelen nemen. Als vuistregel hanteert het waterschap dat per m² toename verhard oppervlak 80 liter extra waterberging gerealiseerd moet worden in het plangebied. Omdat de totale toename aan verharding nog niet bekend is, zal op het moment van de uitwerking van het plan alsnog bepaald moeten worden hoeveel compensatie aan waterberging gerealiseerd moet worden, het waterschap moet daarbij betrokken worden.

Afvalwater en riolering

De invloed van diffuse bronnen op hemelwater moet zoveel mogelijk worden beperkt door het hanteren van de beleidsuitgangspunten in het landelijk emissiebeleid. Dit gaat volgens de trits *voorkomen, scheiden en zuiveren*. Door het gebruik van preventieve/ brongerichte maatregelen komt hemelwater met zo weinig mogelijk vervuilende stoffen of uitlogende materialen in aanraking en blijft het zo schoon mogelijk. Het uitgangspunt bij de invulling van deze zorgplicht is het gebruik van de beste beschikbare technieken. Alternatieve maatregelen zijn ook acceptabel, mits deze maatregelen aantoonbaar hetzelfde effect opleveren. Op grond van de huidige wet- en regelgeving is het niet de bedoeling om de zorgplicht volledig af te kaderen. De lozer mag zelf invulling geven aan de zorgplicht.

Voor het plan is aangegeven dat met een gescheiden stelsel het hemelwater wordt afgevoerd, uitgangspunt hierbij is dat de waterkwaliteit van het ontvangende water niet negatief mag worden beïnvloed en de invloed van diffuse bronnen op hemelwater zoveel mogelijk moet worden beperkt. Bij de verdere ontwikkeling van het gebied zal er dan ook beoordeeld moeten worden of het afstromende water niet vervuild is en inderdaad middels een gescheiden rioolstelsel afgevoerd kan worden.

Grondwater en ontwatering

Het functioneren van het grondwatersysteem moet als ordenend element meegenomen worden in de locatiekeuze en de inrichting van plannen. Bij de aanleg van nieuwe gebieden is het uitgangspunt dat wijzigingen in de grondwaterstanden niet mogen resulteren in nadelige gevolgen voor andere gebieden. Dat kan tot ge-

volg hebben dat het oppervlaktewaterpeil niet gewijzigd kan worden of dat er daarvoor of daardoor aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om grondwateroverlast in het plangebied te voorkomen.

Bij een gewenste grondwatersituatie is er geen sprake van overlast en zijn de volgende ontwateringseisen richtinggevend. Voor industrieterreinen geldt een ontwateringsdiepte grondgebruik van 0,7 m onder maaiveld.

Oppervlaktewaterpeilen en drooglegging

Het gewenste peil kan bepaald worden op basis van de drooglegging en of op basis van het gewenste grondwaterregime (GGOR). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het vastgestelde oppervlaktewaterpeil of het streefpeil ligt. Voor bebouwd gebied hanteert het waterschap voor het straatpeil een droogleggingsnorm van 1 meter en voor het bouwpeil (= vloerpeil van de begane grond) een norm van 1,30 meter. Deze droogleggingsnormen gelden bij het zomerstreefpeil.

Inrichting watersystemen.

Binnen het plangebied moet rekening gehouden worden met hoofdwatgangen, schouwsloten en duikers, die al dan niet in eigendom zijn van het waterschap. Aan weerszijden van de hoofdwatgangen ligt een beschermingszone van 5 meter. De beschermingszone langs hoofdwatgangen moet vrij blijven van obstakels. Voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden is een watervergunning nodig. In de keur van het waterschap is aangegeven voor welke werkzaamheden een watervergunning noodzakelijk is. Daarnaast zijn binnen het plangebied schouwsloten aanwezig. Deze schouwsloten moeten jaarlijks schoongemaakt worden. Schouwsloten mogen niet zonder toestemming van het waterschap worden gedempt of het profiel van worden gewijzigd. Onder voorwaarden is het dempen toegestaan. In het plangebied zijn lange duikers aanwezig. Deze duikers hebben een beschermingszone van 5 meter. Binnen deze zone is het niet toegestaan zonder toestemming van het waterschap werkzaamheden uit te voeren in de bodem of bestemmingen te wijzigen.

Inrichting natuur en ecologie

In watgangen moet worden voorkomen dat er een waterkwaliteitsprobleem ontstaat. Van groot belang is het voorkomen van stilstaand water. Bij nieuwe plannen dient rekening worden gehouden met doorspoelmogelijkheden van watgangen. Daarnaast is de waterkwaliteit sterk afhankelijk van de mogelijkheid voor het vestigen en ontwikkelen van water- en oeverplanten. Ook is het van belang om in de voorbereidende fase van plannen na te denken over het beheer en onderhoud van de watgangen.

5. 9. Externe veiligheid

▪ Toetsingskader en beleid

Beleidsvisie Externe veiligheid

De gemeente Delfzijl heeft een eigen beleidsvisie ten aanzien van Externe veiligheid opgesteld. In de gemeente is een groot aantal industrieterreinen aanwezig. Bovendien is 15% van de chemische industrie in Nederland in Delfzijl geconcentreerd. Hoewel veel wettelijk is geregeld, is ruimtelijke ordening (scheiding van risicovolle en kwetsbare functies) en rampenbestrijding een gemeentelijke taak.

De belangrijkste door de gemeente gemaakte keuzes zijn:

1. geen nieuwe risicovolle bedrijvigheid in woongebieden;
2. geen grote uitbreidingen van kwetsbare functies binnen het invloedsgebied van risicovolle activiteiten in de kleine kernen;
3. geen nieuwe risicovolle activiteiten in het buitengebied, met uitzondering van LPG-tankstations en installaties in agrarische bedrijven (bijvoorbeeld propaan-tanks);
4. concentratie van risicovolle bedrijvigheid op Oosterhorn;
5. aansluiting zoeken bij bestaande beleidskaders;
6. onderzoek naar de mogelijkheid van een veiligheidscontour op Oosterhorn.

In de beleidsvisie valt het plangebied onder het gebiedstype “kleine bedrijventerreinen”. Samengevat geldt hiervoor het volgende: Om het huidige veiligheidsniveau te behouden, zijn uitbreidingen bij bestaande risicovolle inrichtingen toegestaan mits het eenzelfde type activiteiten betreft met de daaraan gekoppelde ongevalsscenario's. Nieuwe risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan. Nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10⁻⁶ contour van bestaande risicovolle inrichtingen c.q. transportassen zijn niet toegestaan.

Nieuwe beperkt kwetsbare objecten kunnen daar wel worden toegestaan, mits zij geen persoonsaantrekkende werking hebben (bouwmarkten, supermarkten, grote sportaccommodaties, et cetera).

Plaatselijk beleid vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt aangesloten bij de Landelijke en Provinciale Basisnetten. Voor spoorwegen houdt dit een maximaal plaatsgebonden risico (PR^{max}) in van 10 meter voor het spoortraject Sauwerd-Baaisterhoofd. Maatgevende scenario's voor het groepsrisico zijn een plasbrand (30 meter), BLEVE (200 meter) en een toxisch gas (1500 meter). Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt daarom maximaal 1500 meter.

De gemeente kiest ervoor om bij de verstrekking van een omgevingsvergunning voor een geprojecteerd (beperkt) kwetsbaar object binnen plasbrandaandachtsgebieden (PAG-zones), extra bouwkundige eisen te stellen. Wat betreft de spoorlijn reiken de PRmax en PAG niet tot het plangebied. Het invloedsgebied van de spoorlijn (1500 meter) ligt wel over het plangebied. Om deze reden is de Veiligheidsregio Groningen verzocht om een advies uit te brengen over de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied. Dit advies is onderstaand verwerkt in de verantwoording van het groepsrisico.

▪ *Uitgangspunten bestemmingsplan*

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied komen volgens de Risicokaart enkele risicovolle inrichtingen voor, namelijk:

- Nieveen Graanbedrijf aan de Koperweg (westzijde plangebied);
- Gulf Oil Nederland bv, in de uiterste zuidwest hoek van het plangebied.

Ter plaatse van Gulf Oil is sprake van (bovengrondse) dieselolieopslag (5000 liter). De PR contour ligt binnen de grens van de inrichting. Gebleken is dat voor laatstgenoemd bedrijf inmiddels geen sprake meer is van opslag van gevaarlijke stoffen. Ter plaatse (Koperweg 18) wordt in de inrichting alleen dieselolie opgeslagen. Voor de opslag van dieselolie geldt geen PR 10-6 contour. Gulf Oil Nederland bv is een zogenaamde PZBO-inrichting waarvoor regelgeving geldt in verband met het voorkomen van zware ongevallen (BRZO-wetgeving).

Ter plaatse van Nieveen Graanbedrijf is sprake van een bovengrondse propaantank (inhoud 40.000 liter). Rondom deze opslagtank is sprake van een PR contour van 55 meter. Deze contour is grotendeels binnen de eigen inrichting, of de bestemming water gelegen. De PR contour is als 'veiligheidszone - bevi' weergegeven op de verbeelding. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Ook worden binnen het invloedsgebied geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Deze propaantank werkt derhalve niet belemmerend voor vaststelling van dit bestemmingsplan. Nieveen Graanbedrijf valt onder het Bevi. Een nader onderzoek heeft plaatsgehad voor het graanbedrijf.



Figuur 10. Fragment Risicokaart Groningen

Verder is bij de aanwezige tankstations aan de Rondeboslaan en de Venjelaan geen sprake (meer) van de opslag en verkoop van LPG. Deze tankstations zijn niet meer van invloed op de externe veiligheid.

Buiten het plangebied zijn, op enige afstand, risicovolle inrichtingen gelegen. Daarvan kan het invloedsgebied over het plangebied heen lopen. Voor twee inrichtingen geldt dat het invloedsgebied over het plangebied valt:

- AKZO;
- Emplacement Prorail Oosterhorn.

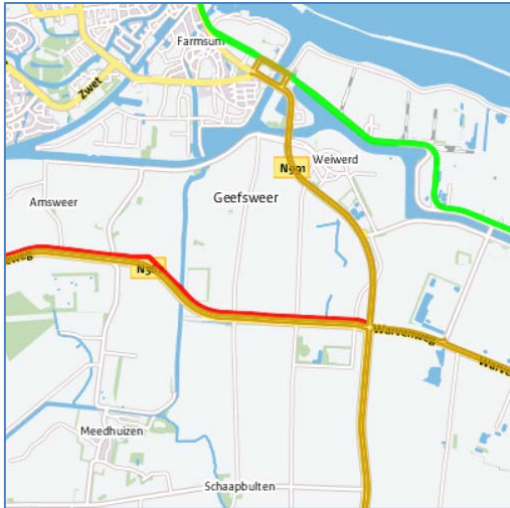
Ten oosten van het plangebied is Akzo Nobel Chemicals bv gelegen. Akzo is een inrichting welke onder het Bevi valt. De PR contour van deze inrichting ligt op 630 meter. Daarmee reikt de PR contour niet tot het plangebied. Het invloedsgebied bedraagt 2.900 meter. Daarmee reikt het invloedsgebied wel tot het plangebied. Onderstaand is daarom een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

In 2012 is ten behoeve van een nieuwe milieuvergunning een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. Voor het spoorwegemplacement geldt een maximale PR 10^{-6} bij een ongevalslocatie van circa 45 meter en het invloedsgebied van het emplacement van 2.500 meter. Daarmee reikt de PR_{max} niet tot het plangebied, maar het invloedsgebied wel. Onderstaand is daarom een verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Uit de QRA blijkt overigens dat het groepsrisico beneden de oriënterende waarde ligt.

Transportroutes

Volgens de Omgevingsverordening behoren de N362 (Delfzijl-A7) en de N991 tot het provinciaal basisnet: aangewezen wegen voor vervoer gevaarlijke stoffen. De-

ze beide wegen liggen op enig afstand van het voorliggende plangebied (meer dan 600 meter). Het invloedsgebied van deze wegen overlapt het plangebied niet.



Figuur 11. Fragment Omgevingsverordening, kaart Provinciaal basisnet

Tevens ligt het Eemskanaal op de zuidgrens van het plangebied. De PRmax contour ligt voor het Eemskanaal op de oever. Het plasbrandaandachtsgebied rond het Eemskanaal bedraagt 25 meter. Deze overlapt het plangebied. Er is daarom een verantwoording van het groepsrisico opgenomen (zie advies Veiligheidsregio).

Leidingen

Door het plangebied lopen enkele gastransportleidingen (NV Gasunie, NAM). In onderstaand kaartje zijn deze weergegeven.



Figuur 12. Ligging transportleidingen Gasunie en NAM

Over de consequenties vanuit oogpunt van externe veiligheid heeft de gemeente advies gevraagd bij de Omgevingsdienst Groningen. In de rapportages van 29 juni

en 23 oktober 2015 (zie bijlage bij de toelichting) geeft de dienst haar advies en komt met de resultaten van een risicoanalyse. Daarbij worden onderscheiden het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aardgastransportleidingen en de aardgascondensaatleiding vormen voor het plangebied Farmsumerpoort-Farmsumerhaven geen knelpunt voor het aspect externe veiligheid.

Wel is rond de gasleidingen een belemmeringenstrook opgenomen ter wering van kwetsbare objecten c.q. verminderd zelfredzame personen. Feitelijk komen deze overigens niet voor, maar het bestemmingsplan voorkomt nieuwe situaties.

In een tweede advies (23-10-2015) wordt met name ingegaan op de gevolgen van de hogedrukaardgastransportleidingen en de aardgascondensaatleiding. De Omgevingsdienst Groningen constateert in het advies dat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de risicovolle transportleidingen N-509-01, N509-02, N509-82 en N-509-90 en de aardgascondensaatleidingen 500771 en 500630 voor het plangebied bestemmingsplan Farmsumerpoort- Farmsumerhaven geen knelpunt voor het aspect externe veiligheid vormen.

Advies Veiligheidsregio

In het kader van het wettelijk vooroverleg is de Veiligheidsregio Groningen verzocht om advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan. Op 19 mei 2016 heeft de veiligheidsregio op het plan gereageerd (zie bijlage 5).

De Veiligheidsregio concludeert in algemene zin dat de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen op het terrein voldoende zijn, waardoor het aspect 'bestrijdbaarheid' geen aanleiding tot het treffen van maatregelen geeft.

De beoordeling van het aspect 'zelfredzaamheid' geeft aan, dat er in het plangebied geen sprake is van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen en dat de alarmeringsmogelijkheden voldoende zijn, waarbij er wél op de wenselijkheid van een aantal maatregelen wordt aangedrongen. De veiligheidsregio adviseert bijvoorbeeld om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (NL-Alert, televisie, radio, geluidswagen, et cetera).

Afweging groepsrisico

Op basis van uitgevoerde groepsrisicoberekeningen, de voorgaande informatie en het advies van het Veiligheidsrisico wordt het volgende geconstateerd met betrekking tot het groepsrisico:

- Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een aantal inrichtingen, buisleidingen en transportassen.

- Voor zover bekend is er geen sprake van een groepsrisico boven de oriënterende waarde.
- Het bestemmingsplan voorziet in een consoliderende regeling, waarbij de planologische regeling uit het geldende bestemmingsplan zoveel mogelijk wordt overgenomen. De personendichtheid neemt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan dus ook niet toe.
- Uit het advies van de Veiligheidsregie blijkt dat de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen over het algemeen voldoende zijn. Hierdoor geeft het aspect bestrijdbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Conclusie

Met het plan worden de functionele mogelijkheden niet wezenlijk anders dan in de geldende planologische regelingen: de functie als bedrijventerrein met bijbehorende functies blijft voorop staan. In termen van verminderd zelfredzame personen wordt niet in bestemmingen voorzien die dat mogelijk zouden maken.

5. 10. Vormvrije mer-beoordeling

In de m.e.r.-regelgeving wordt verschil gemaakt tussen activiteiten, waarvoor altijd een MER moet worden gemaakt (m.e.r.-plichtige activiteiten) en activiteiten, waarvan aan de hand van bepaalde criteria nader moet worden beoordeeld of een MER opgesteld moet worden (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten). M.e.r.-plichtige activiteiten worden benoemd in de zogenaamde C-lijst van het *Besluit milieueffectrapportage* (Besluit mer). M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten worden benoemd in de zogeheten D-lijst. In deze beide lijsten worden concrete activiteiten opgesomd, die vanwege aard, omvang of omgeving m.e.r.-plichtig dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. De genoemde activiteiten zijn in principe alleen m.e.r.(beoordelings)plichtig als deze boven bepaalde drempelwaarden uit komen. Met dit bestemmingsplan worden geen activiteiten mogelijk gemaakt waardoor de drempelwaarden uit de C- of D-lijst worden overschreden. Er geldt dus geen m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

In artikel 2 lid 5 van het *Besluit mer* is bepaald dat de drempelwaarden genoemd in de D-lijst slechts indicatief zijn. Dat wil zeggen dat een activiteit (ook al blijft deze onder de drempelwaarde) toch m.e.r. (beoordelings) plichtig kan zijn, gelet op de kenmerken en/of de plaats van het project of gelet op de kenmerken van het potentiële effect.

Met betrekking tot de inhoud ('wat moet er in de vormvrije m.e.r.-beoordeling worden onderzocht?') moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten', te weten:

- de kenmerken van het voornemen;
- de plaats van het voornemen;
- de kenmerken van de potentiële effecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Dit bestemmingsplan voorziet in een actuele planologische regeling voor een bestaand bedrijventerrein. Het betreft een in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan. Dit wil zeggen dat de bestaand planologische mogelijkheden in hoofdzaak behouden blijven en niet worden vergroot. Voor het vestigen van detailhandel in volumineuze producten is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Deze afwijkingsbevoegdheid is een verruiming ten opzichte van het vigerende planologische kader. Daarnaast is de vestiging van webwinkels mogelijk gemaakt. Dergelijke bedrijvigheid heeft gaat gepaard met enige toename van het aantal verkeersbewegingen. In paragraaf 5.5 van deze toelichting (voortoets) is aangegeven dat de te verwachten aantallen verkeersbewegingen geen significante effecten hebben op de Natura 2000.

Daarnaast worden qua milieuzonering dezelfde milieucategorieën aangehouden als in het vigerende planologische regime, daarbij opgemerkt dat nabij burgerwoningen de maximaal toe te laten milieucategorieën zijn verlaagd ten opzichte van het vigerende planologische regime. Dit met het oog op het behoud van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de burgerwoningen. Dit betekent dat de mogelijkheden van het bestemmingsplan op dit punt afnemen ten opzichte van het vigerende planologische regime. Het is te verwachten dat de milieueffecten, zeker voor de direct aanwonenden, bij voorbaat afnemen ten opzichte van de referentie situatie.

Daarnaast geldt dat dit bestemmingsplan ziet op een actuele regeling voor een bedrijventerrein waarvan in totaal circa 20 ha braak ligt. Deze gronden zijn wel ingericht als bedrijventerrein. Er is dus sprake van onbenutte planologische ruimte. Bij eventuele nadere invulling van deze onbenutte ruimte kan in theorie sprake zijn van significante effecten op de Natura 2000. In paragraaf 5.5 van deze toelichting (voortoets) is aangegeven dat het invullen van deze onbenutte ruimte geen significant effect heeft op de Natura 2000.

Op basis hiervan mag worden gesteld dat er op basis van deze actuele planologische regeling voor het bedrijventerrein geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten. Een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht is daarmee niet aan de orde.

6. JURIDISCHE REGELING

6. 1. Planologische vertaling

In de voorgaande hoofdstukken zijn de aanwezige functies, de ontwikkelingen daarbinnen en de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde geweest. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd. Gelet op het karakter van het bestemmingsplan - de bestaande situatie voorzien van een actuele regeling - is gekozen voor een zekere globaliteit in de juridische regeling. Alleen daar waar sprake is van afwijkende situaties, zijn deze meer specifiek geregeld.

6. 2. SVBP 2012

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere instanties.

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de verplichte landelijke *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen* (SVBP 2012). Deze standaard - die slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Het SVBP voorziet in een standaard opbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, omgevingsvergunningen e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de kaart;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de kaart en in de regels.

6. 3. Toelichting op de bestemmingen

Hieronder worden de in het plan voorkomende bestemmingen toegelicht. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde in de planregels opgenomen.

Na inleidende regels met de in de regels gehanteerde begrippen en de wijze van meten, volgen de bestemmingen.

Het plan bevat de volgende bestemmingen.

Enkelbestemmingen

Agrarisch

Deze bestemming heeft betrekking op een beperkt plandeel, aan de zijde van Farmsum in de noordoosthoek van het plangebied.

Deze smalle agrarische strook behoort feitelijk tot het noordelijk gelegen open gebied, maar is vanwege een grenscorrectie binnen dit bestemmingsplangebied opgenomen. Behoud van het open, onbebouwde karakter van deze gronden staat voorop.

Bedrijf- Nutsvoorziening

De bestaande nutsvoorzieningen in het centrale plandeel zijn onder een aparte bestemming gebracht. Deze bestemming komt verder voor op een locatie aan de zuidzijde van de Hogelandsterweg. De bestemming voorziet in een regeling overeenkomstig het aanwezige gebruik. De maatvoering is afgestemd op die van het vigerende plan.

Bedrijventerrein-1A t/m 1E

Gelet op de verschillende milieuzones en de daarmee samenhangende toelaatbare bedrijven is het bedrijventerrein in een aantal bestemmingen onderverdeeld. Figuur 4, eerder in deze toelichting, is daarbij onderlegger voor de verschillende bedrijfsbestemmingen. Daaruit resulteren de volgende bestemmingen.

Bedrijventerrein 1A

Bedrijventerrein 1B

De bestemmingen Bedrijventerrein 1A en 1B zijn binnen het totale bedrijventerrein gering. Het zijn beperkte oppervlaktes nabij de meest zuidelijke woning aan de Houtweg, daar waar deze aan de bedrijfsbestemming grenst. Hier zijn alleen de lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk, namelijk bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2.

Bedrijventerrein 1C

Deze bestemming is toegepast op de plandelen in het noordelijk deel van het bedrijventerrein, alsmede op het zuidwestelijke deel (een strook langs het kanaal). Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.2.

Bedrijventerrein 1D

De meer zuidelijk gelegen bedrijventerreinen zijn geschikt voor de bedrijven uit de middelschalige en zwaardere milieucategorieën: bedrijven tot en met milieucategorie 4.2.

Bedrijventerrein 1E

Een specifieke bestemming komt ten slotte voor aan de noordzijde van de Farmsumerhaven. De bestemming Bedrijventerrein 1E regelt havengerelateerde vormen van bedrijvigheid.

Algemeen ligt aan de indeling in de bestemmingen voor het bedrijventerrein, de wens ten grondslag om te komen tot een goede milieuzonering.

In het bestemmingsplan wordt de aard van de bedrijvigheid vastgelegd zoals hierboven in de afzonderlijke bestemmingen Bedrijventerrein 1A t/m 1E toegelicht. Zie verder de uitgangspunten in hoofdstuk 4. Een meer gerichte regeling voor de milieuaspecten, krijgt - voor zover nodig - zijn beslag in de milieuwetgeving (*Activiteitenbesluit* c.q. omgevingsvergunningen voor het milieu).

Voor zover er vormen van bedrijvigheid afwijken van de basisregeling, zijn deze specifiek aangeduid. Dit geldt bijvoorbeeld voor de scheepswerven in het noorden van het plangebied en voor de diervoerderfabriek, de betoncentrale en het tankcleaningsbedrijf. Voor bedrijfswoningen, kantoren en volumineuze vormen van detailhandel zijn de uitgangspunten eveneens in hoofdstuk 4 vermeld.

Algemeen kennen de bestemmingen voor de bedrijventerreinen ruime bouwvlakken. Deze worden aan de zijde van de openbare ruimte - veelal de ontsluitingswegen en de vaarweg - afgesloten door een gevellijn. Voor het overige kan het bouwvlak voor bedrijfsbebouwing worden benut; daarbij is een bebouwingspercentage van 70% aangehouden, zodat een zekere verhouding tussen bebouwing en onbebouwde ruimte (verkeers- en parkeerruimte; ruimte om de gebouwen heen, vóórterreinen etc.) wordt gewaarborgd. Binnen de bestemming voor het bedrijventerrein zijn bouwpercelen te onderscheiden, zijnde gronden die bij elkaar horen voor zelfstandige (bedrijfs)bebouwing. Veelal betreft dat door kadastrale grenzen omgeven bouwpercelen.

Groen

De bestemming "Groen" heeft betrekking op het randgroen langs het de noordzijde van bestaande bedrijventerrein, op de zone voor de woningen aan de Hoofdweg en op het groen rond het Afwateringskanaal. Ook de groenstructuur rond de centrale ontsluiting van het plangebied (IJzerweg) is door middel van een aparte bestemming "Groen" vastgelegd. De bestemming beoogt handhaving van

de structurele groenfunctie. Plaatselijk komt binnen de bestemming “Groen” ook water voor.

Gelet ook op de waterhuishoudkundige betekenis, houdt de bestemmingsomschrijving daar rekening mee. Parkeren is niet toegestaan binnen de groenbestemming. De hoogte van andere bouwwerken is op maximaal 5 meter gesteld, in aansluiting op het hiervoor geldende bestemmingsplan.

Tuin

In aansluiting op het beleid zoals dat ook elders in de gemeente wordt toegepast, wordt het onbebouwde karakter van de voorerven bij de woningen aan de oostzijde van de Houtweg met een bestemming “Tuin” vastgelegd. De hoogte van terreinafscheidingen is op maximaal 1 meter gehouden.

Verkeer

Binnen de bestemming “Verkeer” staat de verkeersfunctie voorop, waarbij het gaat om de hoofdontsluitingen en de interne ontsluitingswegen op het bedrijventerrein. In beginsel is deze bestemming vanuit zijn aard bebouwingsvrij. Wel is het overigens (vergunningvrij) mogelijk om kleine gebouwtjes met een openbare functie toe te staan, zoals wachthuisjes, nutsgebouwtjes e.d.

Verkeer - Laad- en loswal

De laad- en loswal aan de noordzijde van de haven van de Farmsumerhaven is onder een aparte bestemming gebracht. Binnen deze bestemming staat het onbebouwde karakter voorop.

Water en Water - Vaarweg

Voor het water in het plangebied is een tweetal bestemmingen toegepast. De hoofdvaarverbindingen (Eemskanaal) zijn onder de bestemming “Water - Vaarweg” gebracht, het overige water is dienovereenkomstig bestemd. Binnen de bestemmingsomschrijving is rekening gehouden met het verschil in functie. Binnen de bestemming “Water” is in het noordwestelijk deel van het plangebied een aanduiding voor gebruik door een scheepswerf aangegeven; hiermee is een omis-sie van het oude bestemmingsplan hersteld.

Wonen 1D en Wonen 2C

De bestaande woningen aan de Houtweg zijn vanwege hun verschillen in hoofdvorm onder een tweetal bestemmingen gebracht. Dit onderscheid sluit aan bij de gemeentelijke systematiek. Daarin zijn woningen op basis van hun hoofdvorm onderverdeeld in meerdere bouwklassen. Die hoofdvorm uit zich in bijvoorbeeld het

aantal aaneengebouwde woningen, de verschillende goothoogtes en de daarmee samenhangende aanwezigheid van één dan wel twee bouwlagen.

Zo gaat het bij de bestemming 'Wonen-2C om halfvrijstaande woningen (maximale goothoogte: 6 meter); de bestemming Wonen 1D betreft vrijstaande woningen (maximale goothoogte: 7 meter). Bij woningen mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd conform het reguliere beleid van de gemeente: tot een maximaal gezamenlijk oppervlakte van 70 m² waarbij voldaan dient te worden aan een goede verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte.

Dubbelbestemmingen

Leiding - Gas en Leiding - Riool

Aanwezige hoofdleidingen die een planologische bescherming behoeven, zijn onder een tweetal dubbelbestemmingen gebracht: "Leiding – Gas" en "Leiding – Riool". De dubbelbestemming "Leiding - Gas" regelt de aanwezige gasleidingen van de NV Nederlandse Gasunie, de dubbelbestemming "Leiding – Riool" regelt een rioolpersleiding door het plangebied. Op en bij de leidingen mag vanuit oogpunt van beheer en veiligheid niet gebouwd worden.

Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 4

Als voortvloeisel van het archeologiebeleid (zie hoofdstuk 5) zijn de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 4" opgenomen. De dubbelbestemmingen beschermen mogelijk aanwezige archeologische waarden, zonder dat dit evenwel de woonbestemming zelf aantast.

Waterstaat - Waterkering

De secundaire waterkeringen langs het Eemskanaal zijn door middel van een dubbelbestemming beschermd. De bestemming is vanuit veiligheidsmotief opgenomen en verbiedt iedere activiteit die aan de waterkerende functie afbreuk kan doen.

Gebiedsaanduidingen

Geluidzone industrie

Overige zone - gezoneerd industrieterrein

Vanwege de geluidzonering van de industrieterreinen van Delfzijl gelden er regelingen ter beperking van de geluidsoverlast op omliggende terreinen. Merendeels is die regeling al verwerkt in het *Facetplan geluidhinder*. Hoofdstuk 5.6. beschrijft dat. Omdat enkele (beperkte) delen van de geluidzone nog niet in de het Facetplan geluidhinder zijn meegenomen, worden deze nu geregeld. Het zijn enkele beperkte plandelen aan de rand van het plangebied. De tweede gebiedsaandui-

ding *overige zone - gezoneerd industrieterrein* op de verbeelding betreft de als gezoneerd industrieterrein aangewezen gronden.

Veiligheidszone

Rond het graanbedrijf is een veiligheidszone opgenomen. Daarbinnen mogen, vanwege eventuele risico's, geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Gelet op het overwegend industriële karakter van het omliggende gebied, betekent dat geen substantiële beperkingen ten opzichte van de aanwezige situatie. De veiligheidszone is gebaseerd op de *Risicokaart Groningen* en was ook al eerder opgenomen in het tot nu toe geldende bestemmingsplan.

Vrijwaringszone vaarweg

Deze gebiedsaanduiding heeft betrekking op de beheerszone langs het Eemskanaal. De zone is op de plankaart en in de regels geregeld. De zone heeft een breedte van 30 meter vanuit de waterlijn op zomerpeil. De gronden binnen de zone zijn mede bestemd voor de bescherming en het veilig en doelmatig functioneren van de vaarweg. In beginsel mag binnen deze aandachtszones niet gebouwd worden, tenzij een omgevingsvergunning van de beheerder is gekregen en voor zover bestaande bebouwing aanwezig is.

Functieaanduidingen

Het bestemmingsplan kent verschillende functieaanduidingen die een verbijzondering geven op de toegepaste bestemmingen en die feitelijk een vertaling van de beleidsuitgangspunten van hoofdstuk 4 zijn. Zo zijn, ter vertaling van de in hoofdstuk 4 aangegeven milieuzones, de toelaatbare bedrijven onderverdeeld in zones waar bedrijven tot met een bepaalde categorie zijn toegestaan.

Verder zijn op verschillende plaatsen, waar het is toegestaan, een aantal specifieke functies aangegeven: bedrijfswoningen, volumineuze vormen van detailhandel, kantoren, alsmede enkele specifieke bedrijfsactiviteiten.

Algemene bepalingen

Vanwege afstemming op de bouwverordening - in het bijzonder het onderdeel parkeren - is in de algemene overige regels een "paraplubepaling" opgenomen met betrekking tot het parkeren. Ter toelichting hierop het volgende.

Door de inwerkingtreding van de *Reparatiewet BZK 2014* (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor dit bestemmingsplan niet meer van toepassing. De regeling van parkeerbepaling in de bouwverordening is daarom materieel overgenomen in de overige regels. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het *Besluit ruimtelijke ordening* is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening, de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende

parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was.

7. UITVOERBAARHEID

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

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over dit bestemmingsplan vinden de gebruikelijke inspraak- en overlegprocedures plaats. Ook vindt afstemming met Groningen Seaports plaats.

Het plan wordt gepubliceerd in het kader van de inspraakprocedure en eveneens toegestuurd aan de formele overlegpartners. Op ingekomen reacties wordt een standpunt bepaald.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 17 maart 2016 tot en met 28 april 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één inspraakreactie binnengekomen. Het bestemmingsplan is verder in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de overlegpartners, Provincie Groningen, het Waterschap Hunze en Aa's en de Veiligheidsregio Groningen voorgelegd. De samenvatting van de inspraakreacties en de overlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop zijn opgenomen in bijlage 7. De overlegreacties zijn in bijlage 6 opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Daarna besluit de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan; ingediende zienswijzen kunnen al dan niet tot aanpassingen of wijzigingen leiden.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 6 april 2017 tot en met 17 mei 2017 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen binnengekomen. Deze zijn weergegeven in de Reactienota Zienswijzen, die als bijlage 8 bij de toelichting is opgenomen.

Bij de beantwoording van de zienswijzen is eerst iedere zienswijze kort weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de eventuele uitbreiding/hervestiging van de bedrijfsgebouwen en de oprichting van de bergruimte komen voor rekening van de initiatiefnemers. Vanuit de gemeentelijke optiek zijn daarvoor geen consequenties die noodzaken tot uitleg in het kader van de economische uitvoerbaarheid.

7. 3. Grondexploitatie

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 op een andere wijze 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 dit bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

In de situatie van dit plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan vanuit de omstandigheid dat het een merendeels ingevuld bedrijventerrein betreft.

===