Gemeente Delfzijl

Beheersverordening Biessumerwaard

Vastgesteld

4 juli 2013

Toelichting

Inhoud

1 **INLEIDING 6**

1.1 AANLEIDING BEHEERSVERORDENING 6
1.2 LIGGING PLANGEBIED 6
1.3 OPZET BEHEERSVERORDENING 7
1.4 LEESWIJZER 7

2 **BELEIDSKADER 8**

2.1 INLEIDING 8
2.2 RIJKSBELEID 8
2.3 PROVINCIAAL BELEID 8
2.3.1 Volkshuisvesting 8
2.3.2 Pact Regio Eemsdelta 9
2.4 GEMEENTELIJK BELEID 9
2.4.1 Ontwikkelingsperspectief Appingedam - Delfzijl 2030 9
2.4.2 Kleur Bekennen 10
2.4.3 Duurzaam bouwen en klimaatbeleid 10
2.4.4 Conclusie 11

3 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE 12**

3.1 ALGEMENE KENSCHETS 12
3.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR WOONWIJK 12

4 **RANDVOORWAARDEN OMGEVING EN MAATREGELEN 14**

4.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR WOONWIJK 14
4.2 GELUID 14
4.3 WATER 14
4.4 WELSTANDSNOTA EN BEELDKWALITEITSPLAN 15

5 **JURIDISCHE TOELICHTING 16**

5.1 INLEIDING 16
5.2 KEUZE VOOR BEHEERSVERORDENING 16
5.3 TOELICHTING OP DE REGELS 17

6 **INSPRAAK EN OVERLEG 20**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding beheersverordening

In 2008 is de Wro in werking getreden en daarin is bepaald dat bestemmingsplannen op 1 juli 2013 niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Conform de Wro is de gemeente Delfzijl bezig haar bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 te actualiseren.
Als alternatief voor een nieuw bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid een beheersverordening op te stellen. Het instrument beheersverordening, is een beheerregeling en kan interessant zijn voor bestaande gebieden waar geen ontwikkelingen zijn voorzien, zoals bijvoorbeeld woonwijken.
Voor die situaties legt een beheersverordening de ruimtelijke mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen vast.

In 2001 is het bestemmingsplan 'Biessumerwaard' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de aanleg van de woonwijk, bestemd voor 30 woningen, planologisch mogelijk gemaakt.
Het plan is ondertussen voltooid en is daarmee een van de nieuwere woonwijken van Delfzijl en voorzien van een redelijk actuele planologische regeling. Toch, omdat het bestemmingsplan niet ouder mag zijn dan 10 jaar, moet er voor het plangebied 'Biessumerwaard' een actuele planologische regeling vastgesteld worden.

De voorliggende beheersverordening is opgesteld voor de woonwijk Biessumerwaard. De verordening voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Het vigerende bestemmingsplan voor deze kern is het bestemmingsplan 'Biessumerwaard', vastgesteld door de raad van de gemeente Delfzijl bij besluit van 19 juli 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Groningen bij besluit van 9 april 2002.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het gebied gelegen tussen de wegen Biessumerwaard en de Europaweg en de waterpartij aan de west- en noordzijde. Op navolgend overzichtskaartje zijn de ligging en de begrenzing van de woonwijk aangegeven. De begrenzing is zodanig dat het gehele geldende bestemmingsplan in het voorliggende plangebied valt.

1.3 Opzet beheersverordening

Een beheersverordening bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De verordening heeft betrekking op het plangebied zoals dat op de verbeelding is afgebeeld. Een nadere toelichting op het instrument 'beheersverordening' en de keuze hiervoor is opgenomen in hoofdstuk 5.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van de beheersverordening is als volgt opgebouwd.
In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving van Biessumerwaard gegeven. Vervolgens gaat hoofdstuk 2 in op het relevante rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. De omgevingsaspecten, welke aan bod dienen te komen bij ruimtelijke plannen, zijn in hoofdstuk 4 weergegeven. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten.

2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In het kader van deze beheersverordening is getoetst welke beleidstukken op rijks-, provinciaal en
gemeentelijk niveau relevant zijn. Per paragraaf wordt ingegaan op de verschillende beleidsstukken.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte
De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijke beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid. Volgend op het eerdere rijksbeleid is de *Structuurvisie Infrastructuur en Milieu* uitgebracht. De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. Uit het rijksbeleid gelden geen specifieke eisen aangaande het plangebied.

2.3 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijke beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* dat op 17 juni 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld.
Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid verwoord op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Belangrijke onderwerpen zijn de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap, ruimte voor ontwikkeling, leefbaarheid op het platteland en duurzame energie.

2.3.1 Volkshuisvesting

Binnen de regio Eemsdelta waarin de gemeente Delfzijl ligt, moet de komende jaren rekening worden gehouden met een teruglopend bevolkingsaantal en eveneens een afname van het aantal huishoudens worden verwacht. Bovendien verandert de bevolkingssamenstelling met een toenemend aantal ouderen.
De krimp leidt tot specifieke leefbaarheidsproblemen. De provincie vindt het belangrijk dat de leefbaarheid op het platteland behouden blijft en waar

mogelijk wordt versterkt.

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

2.3.2 Pact Regio Eemsdelta

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

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

Het Pact regio Eemsdelta wordt gevolgd door een Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan met deelstudies. In dit regionale plan worden de leefbaarheidsthema's in brede zin aan de orde gesteld. De ondertekening van het plan door de 35 betrokken partijen wordt in maart 2013 voorzien.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Ontwikkelingsperspectief Appingedam - Delfzijl 2030

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

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

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

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

2.4.2 Kleur Bekennen

Deze nota borduurt voort op zowel de *Ontwikkelingsvisie Delfzijl* (2006) als de *Ontwikkelingsvisie Appingedam|Delfzijl 2030*. De nota 'Kleur Bekennen - Onderweg naar een Investeringsprogramma 2010-2020-', door de gemeenteraad vastgesteld op 23 juni 2011, doet dat vooral vanuit de invalshoek van de investeringen waar de gemeente de komende jaren voor komt te staan.
Op basis van de situatie in de gemeente en gelet op de economische crisis en de demografische ontwikkelingen wordt ingezet op een viertal speerpunten:

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

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

2.4.3 Duurzaam bouwen en klimaatbeleid

De Nota Duurzaam Bouwen is het geactualiseerde duurzaam bouwen-beleid (DuBo) van de gemeente Delfzijl. Het vorige beleid op dit gebied was opgenomen in het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen (1997) en het Convenant Duurzaam Bouwen van de provincie Groningen.

De ambities van dit nieuwe DuBo-beleid zijn een combinatie van de ambities uit het oude Plan van Aanpak en de toevoeging van een aantal nieuwe elementen. Er doen zich immers nu en in de komende jaren nieuwe kansen voor, die Delfzijl wil benutten. Duurzaam Bouwen is een manier van bouwen, die is gericht op een gezond en verantwoord woon- en leefklimaat binnen- en buitenshuis. Dit betekent een gezond leefklimaat in de woning of het gebouw en een zodanige inrichting van de buitenruimte dat aan onze behoeften van comfort en welzijn wordt voldaan zonder schaarse grondstoffen te verspillen. De ambitie van de gemeente Delfzijl is, gegeven de grote veranderingsopgave in de woningvoorraad voor de komende jaren, om zoveel

mogelijk duurzaam te bouwen en duurzaam te renoveren. Voor wat betreft onderhavig bestemmingsplan is dit beleid van toepassing bij woningbouwverbetering en bij vervangende nieuwbouw in het kader van de herstructureringsopgave.

2.4.4 Conclusie

Gelet op de uitgangspunten van deze beheersverordening voortzetting van de bestaande situatie (een voltooide woonwijk), inclusief de planologische mogelijkheden is met name stilgestaan bij beleid dat eventuele consequenties voor de beheersverordening kan of dient te hebben. Omdat de beheersverordening ziet op het beheer van de bestaande situaties is een uitgebreidere toetsing niet noodzakelijk. De conclusie is dat deze bovengenoemde beleidsaspecten de totstandkoming van de beheersverordening niet in de weg staan.

3 Beschrijving bestaande situatie

3.1 Algemene kenschets

Op de plek van de Biessumerwaard stonden vroeger drie flats van acht verdiepingen. Deze zijn in het kader van een woonprogramma gesloopt. De vrijgekomen locatie is ingevuld als een woongebied bestemd voor 30 woningen met een hoogwaardig karakter, direct grenzend aan het historisch waardevolle landschap van Delfzijl.

Ten oosten van de Biessumerwaard bevindt zich de Platenbuurt, een buurt uit de jaren zestig, die nu stevig onder handen is genomen. Ten noorden van de Biessumerwaard ligt het sportpark Uitwierde. In de toekomst zal het sportpark hier verdwijnen en wordt de oude structuur van het landschap terug gebracht. Vanaf de noordelijk gelegen kavels van de Biessumerwaard zal er een mooi uitzicht op Uitwierde ontstaan.
Ten zuidoosten ligt de Zanden- en Riffenbuurt, deze buurt komt uit dezelfde tijd als de Platenbuurt en ook de eerste fase van herstructurering van deze buurt is voltooid. De Biessumerwaard ligt aan een waterpartij. Vanaf de kavels aan het water is er een mooi uitzicht op het panorama van het waardevolle landschap.

3.2 Ruimtelijke structuur woonwijk

Aan de kant van de Platenbuurt zijn vrijstaande woningen op een kleine kavel gesitueerd en aan de kant van het open landschap komen vrijstaande woningen op een grotere kavel. De kavelgrote varieert in grootte van ca. 480m², via ca. 565m² voor de vrijstaande woningen aan de middelste ring, naar circa 840m² voor de kavels aan het water. De grootste kavel aan het water heeft een oppervlak van ca. 1005m². Er ontstaat op deze wijze een overgang van grotere dichtheid aan de stadskant naar lagere dichtheid in de richting van het open landschap.

De Biessumerwaard vormt een geleidelijke overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied. Door toepassing van groen wordt deze overgang versterkt. Langs de weg Biessumerwaard komt een bomenrij en langs het water staat hier en daar een boom. De wandelroute van het groene ovaal naar het water rondom de Biessumerwaard wordt begeleid met knotwilgen. De knotwilgen symboliseren het naar binnenkomende landschap. Langs de weg Biessumerwaard komen essen. Op enkele perceelsgrenzen in de voortuinen van de kavels aan de Biessumerwaard zijn bomen geplant. De bomen geven de wierdesfeer vorm. Deze bomen staan op particulier terrein en mogen niet worden gekapt.

De verkaveling van Biessumerwaard is geïnspireerd op de radiale verkaveling van Biessum. De radiale verkaveling geeft een duidelijk contrast aan met de strakke verkaveling van de Platenbuurt. Het middelpunt van de radiale verkaveling ligt in de Platenbuurt, op deze manier richt de Biessumerwaard zich op de Platenbuurt.

Het water vormt een belangrijk element in de woonwijk Biessumerwaard. Het water vormt de begrenzing van de Biessumerwaard. Het is een natuurlijke grens. Het is ook mooie omgeving om een eindje to wandelen of te vissen.

De woonwijk is net als andere woonwijken in Delfzijl een 30kmzone. Het parkeren gebeurt op het eigen terrein of langs de weg, er zijn geen parkeerhavens in de woonwijk. Alle wegen en paden zijn voorzien van openbare verlichting.

4 Randvoorwaarden omgeving en maatregelen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de in en rond het verordeningsgebied voorkomende relevante omgevingsaspecten.
Omdat deze beheersverordening enkel de bestaande planologische situatie voortzet, is de onderzoeksopgave van beperkte omvang.

4.1 Ruimtelijke structuur woonwijk

In het plangebied is een milieukundig onderzoek verricht naar eventuele verontreinigingen in de bodem van het terreingedeelte nabij de Rottumerplaat. In het verleden was dat terrein in gebruik als toegangsweg en parkeerplaats van toenmalig aanwezige woonbebouwing.
Aanleiding tot het onderzoek zijn in de bodem aangetroffen puin en andere bouw- en sloopafval. Het onderzoek had tot doel om na te gaan of er sprake is van een verontreiniging in de bodem juist onder het puin en de bodem rond de puinlaag. Bovendien is de hoeveelheid en de ligging van de puinlaag in beeld gebracht.
In totaal is er naar schatting sprake van een hoeveelheid puin van 300 m3. De bodem juist onder de puinlaag is boven interventiewaarde verontreinigd met benzeen; het betreft een hoeveelheid van 60 m3.
in de ondergrond is zeer licht een verhoogde concentratie minerale olie aangetroffen; echter gezien het lage organische stofgehalte is dit te verwaarlozen. Met is te rechtvaardigen om als representatief organische stofgehalte een rekenkundig gemiddelde te hanteren van de onder- en bovenlagen. De minerale olie valt dan ruim binnen de ‘1,9 x streefwaarde”. Set aangetroffen puin en de verontreinigde grond warden afgevoerd, waarna de bodem wordt aangevuld met schone grond.

4.2 Geluid

De geluidsbelasting van bestaande wegen kunnen randvoorwaarden geven over (gevoelige) functies in de nabijheid van deze wegen. Daarvoor wordt op grond van de Wet geluidhinder voor iedere weg een geluidzone aangegeven. Wegen binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt, hebben volgens de wet geen zone.
Voorts ligt het plangebied niet binnen een geluidzone van een industrieterrein dan wel binnen een geluidzone van een spoorweg.

4.3 Water

Voor de afwikkeling van neerslag en afvalwater is de woonwijk van een gescheiden rioolstelsel voorzien. Dit stelsel zorgt ervoor dat de afvoer van water van de kavels, de daken en de overige verhardingsoppervlakken zo veel mogelijk rechtstreeks of via infiltratie op het nabijgelegen oppervlaktewater kan plaatsvinden.

Beheer en onderhoud van de aangelegde beschoeiing ligt ten laste van de aanliggende perceeleigenaren.

4.4 Welstandsnota en Beeldkwaliteitsplan

In oktober 2004 is de Welstandsnota van de gemeente Delfzijl vastgesteld. Het doel van de Welstandsnota is een bijdrage te leveren aan het behouden en (daar waar nodig) het versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Delfzijl. In het kader van de regionale samenwerking binnen de Regioraad Noord-Groningen, heeft Delfzijl geparticipeerd in het Regionaal Welstandsplan Noord-Groningen. Dit welstandsplan is integraal opgenomen in de Welstandsnota Delfzijl.

Tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Biessumerwaard' in 2001 is ook het beeldkwaliteitplan vastgesteld. De geldigheid van dit beeldkwaliteitsplan blijft van kracht en wordt als bijlage bij de beheersverordening gevoegd.

5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de keuze voor het instrument beheersverordening uiteengezet en een uitleg gegeven bij de planologische regeling.

5.2 Keuze voor beheersverordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening voor een gebied vast te stellen. Een beheersverordening vormt, net als het bestemmingsplan, het kader waaraan onder andere bouwaanvragen worden getoetst en op basis waarvan de gemeente handhavend kan optreden op het moment dat in strijd met bepalingen uit de verordening wordt gehandeld (denk aan illegale gebruiksvormen of illegale bebouwing).

De Wro heeft een bovengrens gesteld voor gebieden waarvoor de verordening kan worden toegepast. Een beheersverordening betreft een regeling voor het beheer van het gebied overeenkomstig het bestaande gebruik. Een beheerverordening is juridisch vergelijkbaar met een bestemmingsplan met een conserverende inhoud. Onder beheerregeling wordt zowel een regeling voor de daadwerkelijk aanwezige situatie verstaan, als een regeling voor planologische ruimte.

De gemeente kiest er daarom voor om voor dit plangebied geen bestemmingsplan, maar een beheersverordening vast te stellen. Deze beheersverordening heeft tot doel de bestaande situatie te beheren. De gemeente verwacht dat deze beheersverordening een looptijd van een paar jaren zal kennen. Bij de actualisering van het bestemmingsplan voor aan het plangebied grenzende ‘platenbuurt’, voorzien in 2014, zal ook de woonwijk Biessumerwaard mee worden genomen. De verwachte looptijd wordt overigens niet juridisch vastgelegd, zodat de beheersverordening kan blijven functioneren mocht de actualisering langer op zich wachten.

De gemeente is van mening dat gelet op het bovenstaande sprake is van een gebied waar geen sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen gedurende de verwachte looptijd van de beheersverordening. De beheersverordening is om die reden een geschikt instrument voor dit gebied.
Gebleken is dat het huidige planologische kader van onderhavig plangebied nog voldoende actueel. Er is daarom voor gekozen uit te gaan van de huidige planologische mogelijkheden. Binnen de huidige regeling worden geen ongewenste ontwikkelingen en mogelijkheden geboden, waardoor het huidige bestemmingsplan de basis is voor deze verordening.

5.3 Toelichting op de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit de onderdelen: de toelichting, de regels en de verbeelding. De laatste twee onderdelen vormen samen het juridische deel van de beheersverordening. De toelichting bij bet plan is wel door de wet voorgeschreven, maar maakt geen juridisch onderdeel uit van de beheersverordening.

Bij de opzet van de verbeelding gekozen voor een systeem waarbij de op de verbeelding aangegeven vier besluitvlakken te zien zijn; groen, openbaar gebied, water en wonen.

Uitgangspunten regeling
De beheersverordening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- beheer van de bestaande legale situatie (gebruik en bouwen);
- (in principe) het behoud van de planologische ruimte zoals deze in het geldende plan is opgenomen en de in de tussentijd verleende vrijstellingen/afwijkingen.

Zowel het behoud van de bestaande situatie als het behoud van de planologische ruimte vormen de onderlegger voor de beheersverordening. Om de planologische ruimte uit de vigerende plannen in deze verordening over te nemen, is de regeling uit de vigerende plannen in deze verordening overgenomen.
In de regeling is expliciet bepaald dat indien de bestaande legale situatie afwijkt van hetgeen op het kaartbeeld en/of in de regels is bepaald, de bestaande legale situatie alsnog is toegestaan.

Artikelen 1 en 2: begrippen en wijze van meten
Ten behoeve van de rechtszekerheid is in de eerste twee artikelen een aantal begripsomschrijvingen gegeven, evenals aanwijzingen voor de wijze van meten. Het gaat hierbij vooral om bet verminderen van de kans op interpretatieverschillen.

Artikel 3: Groen
Het besluitvak Groen is een verzameling voor groenstrookjes, plantsoenen en omvat alle daarbij voorkomende elementen zoals voetpaden en dergelijke.

Artikel 4: Openbaar Gebied
Het besluitvlak Openbaar Gebied is van toepassing op alle openbare wegen en voetpaden in het plangebied. Het besluitvlak omvat, naast wegen ook andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer zoals parkeergelegenheden, trottoirs, groenvoorzieningen en straatmeubilair.

Artikel 5: Water
Het besluitvlak Water is voor de vijverpartij aan de west -en noordzijde van de woonbebouwing.

Artikel 6: Wonen
Het besluitvlak Wonen is voor de 30 vrijstaande woningen gelegen binnen het

verordeningsgebied. In de regels ten aanzien van bestaande bouwwerken en bestaand gebruik zijn bepalingen opgenomen over de dakhelling, de goothoogtes, de afstanden tussen de hoofdgebouwen en de bijgebouwen.

6 Inspraak en overleg

Overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening heeft de ontwerpbeheersverordening ‘Biessumerwaard’ gedurende zes weken ter inzage gelegen van 4 april 2013 tot en met 15 mei 2013. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Bijlage

Biessumerwaard

Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan Biessumerwaard

Gemeente Delfzijl

maart 2001

projectteam Biessumerwaard

G. Aalders, civieltechniek
M.J. van der Kooi, stedenbouw
W. Magendans, grondbedrijf
J. van Omme, projectleider
C. Zwarts, ruimtelijke ordening

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.
Alles uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën opnamen, of enige andere manier, mits de gemeente Delfzijl hiervan op de hoogte wordt gesteld.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 6
2. Algemene opzet van de Biessumerwaard 8
   2.1 Situering en stedenbouwkundige structuur 8
   2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Biessumerwaard 10
   2.3 Overige uitgangspunten 10
   2.4 Toelichting op het ontwerp voor de Biessumerwaard 11
3. Hoofdkeuzes voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte 14
   3.1 Kavelgroottes 14
   3.2 Verkeer 14
   3.3 water 18
   3.4 openbaar groen 19
4. De bebouwingskarakteristiek van de woningen 21
   4.1 Wierdedorpsfeer 21
   4.2 Een modern wierdedorp 21
   4.3 Duurzaam bouwen 21
   4.4 Algemene bebouwingsrichtlijnen 22
   4.5 Regels ten aanzien van de bebouwing 23
   4.6 Regels ten aanzien van de plek van de woning op de kavel 27
   4.7 Regels ten aanzien van de plek van bijgebouwen op de kavel 27
   4.8 Regels ten aanzien van de erfafscheiding 28
   4.9 Begeleiding bij schetsontwerp en bouwaanvraag 29

1 Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan Biessumerwaard, een nieuwe buurt van Delfzijl van 30 woningen. In het beeldkwaliteitsplan wordt de beoogde beeldkwaliteit van de Biessumerwaard omschreven in de vorm van beelden, richtlijnen en regels. Regels zijn er om te grote verschillen tussen de woningen onderling te voorkomen. Als de woningen uit diverse materialen gebouwd worden zoals hout, witte, gele en rode steen dan ziet het geheel er chaotisch uit. Een dergelijke buurt noemt men tegenwoordig ook wel "witte schimmel".
Het is de bedoeling dat er op de Biessumerwaard een eenheid ontstaat in vorm en materiaalgebruik (de rode baksteen) en dat er verscheidenheid ontstaat in kleurnuances en details van de woningen. Zo ontstaat er een mix van traditionele en moderne woningen van rode baksteen.
De Biessumerwaard ligt direct tegen de Platenbuurt aan met uitzicht over het historisch waardevolle landschap tussen Biessum en Uitwierde. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is de in het bestemmingsplan Biessumerwaard nagestreefde kwaliteit te verwezenlijken.
Hoewel het beeldkwaliteitsplan tegelijk met het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld, kunnen ze als procedureel losstaand van elkaar worden gezien. Qua inhoud zijn beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan vanzelfsprekend niet hetzelfde. Een dergelijke combinatie heeft als voordeel dat in de uitvoeringsfase, binnen de marges van het bestemmingsplan, eventueel wijzigingen in de opzet zijn aan te brengen, zonder daarvoor de zware procedure van een bestemmingsplanwijziging te moeten volgen. Een gewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitsplan kan dan volstaan.
Beeldkwaliteitsplannen zijn als schakel tussen ruimtelijke ordening en architectuur een relatief jong fenomeen. Zij interveniëren in het spanningsveld tussen het honoreren van individuele wensen en het uiteindelijke totaalresultaat daarvan. Het is een misverstand te denken dat de burger hiermee met nog weer extra regelgeving wordt opgezadeld. Zonder beeldkwaliteitsplan is elk bouwplan immers evenzeer aan welstandsbeoordeling onderhevig. Met een beeldkwaliteitsplan krijgt het welstandsaspect niet zozeer een zwaarder gewicht, maar verschuift het, namelijk van een beoordeling achteraf naar richtlijnen vooraf. Een belangrijk pluspunt is daarbij dat het de welstandscommissie houvast geeft bij het beoordelen van individuele bouwplannen in relatie tot het grotere, stedenbouwkundige geheel. Dit expliciete koppelen van ruimtelijke ordening en architectuur levert een zodanige meerwaarde op, dat ook de individuele burger er rechtstreeks bij gebaat is, niet in het minst in de vorm van de waarde van zijn onroerend goed. Bovendien behoeven de aan het bouwplan gestelde kwaliteitsvoorwaarden zeker niet kostenverhogend te werken.

Uitzicht op de Platenbuurt vanaf de Biessumerwaard

Resumerend biedt het beeldkwaliteitsplan:

- toekomstige bewoners en bouwers vooraf houvast bij het ontwerp van een huis, bijgebouw(en) en erfafscheidingen op de gekozen locatie;
- het Welstandstoezicht toetsingscriteria bij de beoordeling van bouwaanvragen en meldingen bouwvoornemen.

Voor de gegadigden voor bouwpercelen werkt het beeldkwaliteitsplan in feite op twee momenten:

- vooraf, bij de keuze van een bouwperceel. In deze fase geeft het de aspirant-koper tevens de zekerheid dat ook anderen zich aan de richtlijnen van het plan committeren;
- achteraf bij de beoordeling van het bouwplan door de Welstandscommissie.

Naast de welstandsbeoordeling moet het bouwplan (vanzelfsprekend) ook voldoen aan het landelijk Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan en het bouwstoffenbesluit.

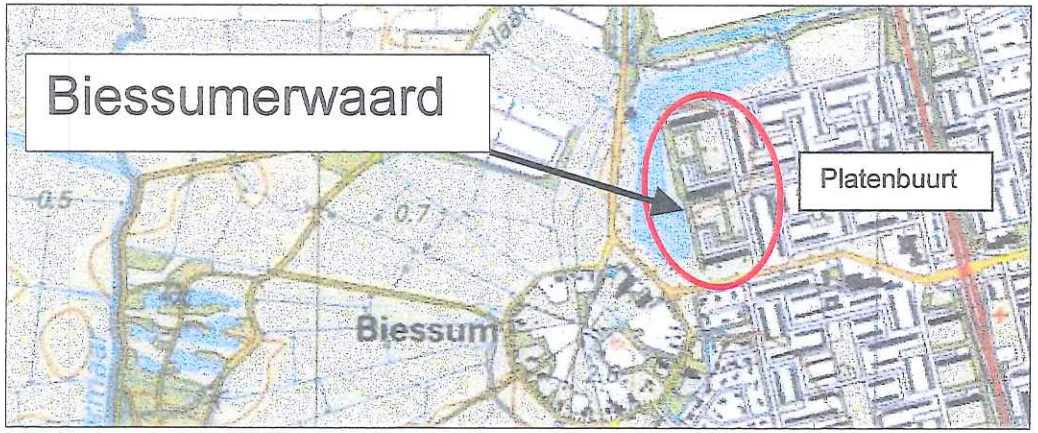
In de vijver bij de Biessumerwaard wordt veel gevist

2 Algemene opzet van Biessumerwaard

2.1 Situering en stedenbouwkundige structuur

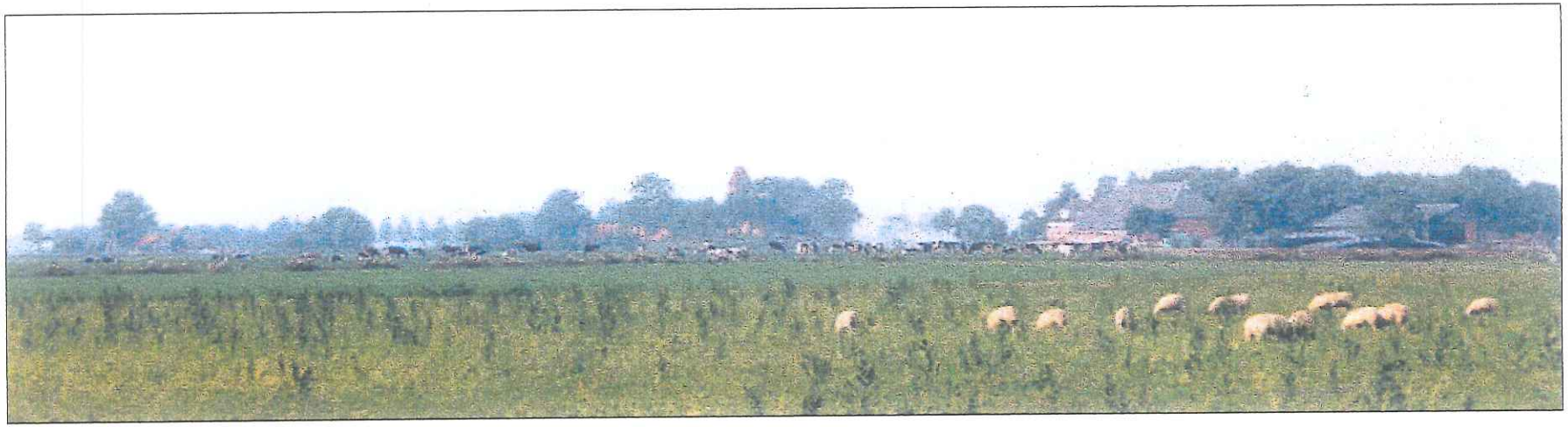
Op de plek van de Biessumerwaard stonden vroeger drie flats van acht verdiepingen. Deze zijn in het kader van het woonprogramma "Kiezen & Delen" gesloopt. De vrijgekomen locatie zal worden ingevuld als een woongebied van 30 woningen met een hoogwaardig karakter, direct grenzend aan het historisch waardevolle landschap van Delfzijl.
Ten oosten van de Biessumerwaard bevindt zich de Platenbuurt, een buurt uit de jaren zestig, die nu stevig onder handen wordt genomen door het project Kiezen & Delen. Met relatief eenvoudige middelen - een verfrissende kleursetting, gewijzigde infrastructuur en nieuwe aankleding op het gebied van grijs en groen - wordt een geheel nieuwe wijk gecreëerd. Binnen de Platenbuurt neemt de centrale groene zone, de "groene kamer" een bijzondere plaats in. Ten noorden van de Biessumerwaard ligt het sportpark Uitwierde. In de toekomst zal het sportpark hier verdwijnen en wordt de oude structuur van het landschap terug gebracht. Dit zal gebeuren in het kader van het advies van de commissie woonproblematiek Delfzijl. Hoofduitgangspunt van het advies is het versterken van de dragende ruimtelijke kwaliteiten van Delfzijl, waarvan het Groninger landschap er één is. Vanaf de noordelijk gelegen kavels van de Biessumerwaard zal er een mooi uitzicht op Uitwierde ontstaan.
Ten zuidoosten ligt de Zanden- en Riffenbuurt, deze buurt komt uit dezelfde tijd als de Platenbuurt en de herstructurering van deze buurt is bijna voltooid. De Biessumerwaard ligt aan een waterpartij. Vanaf de kavels aan het water is er een mooi uitzicht op het panorama van het waardevolle landschap.

Het landschap rondom de Biessumerwaard



De Biessumerwaard is gelegen tegen de Platenbuurt aan, bij Biessum en het historisch waardevolle landschap

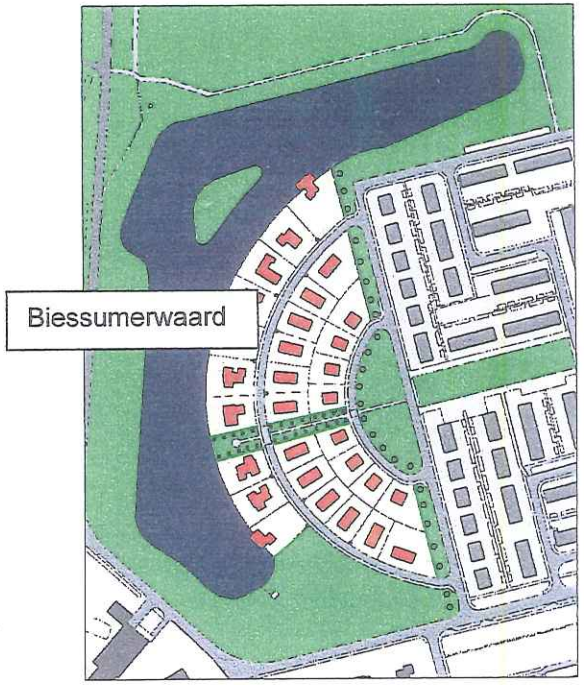
De ligging van de Biessumerwaard aan de rand van Delfzijl



Ten noordwesten van de Biessumerwaard ligt het wierdedorp Uitwierde (*rechtsonder*) en ten zuidwesten het wierdedorp Biessum (*linksonder*). Daartussen ligt het open historisch waardevolle landschap van Delfzijl (*boven*).

2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Biessumerwaard

- Biessumerwaard moet passen in de stadsrand van Delfzijl.
- Aansluiten op het historisch waardevolle landschap en de wierdedorpen Uitwierde en Biessum.
- Aansluiten op de Platenbuurt.
- De Biessumerwaard moet een eigen identiteit krijgen, er moet een duidelijk verschil zijn tussen de Platenbuurt en de Biessumerwaard.
- Mooi aanzicht op de Biessumerwaard vanaf het landschap, de waterkant wordt een voorkant
- Het water vormt een belangrijk element in het ontwerp.



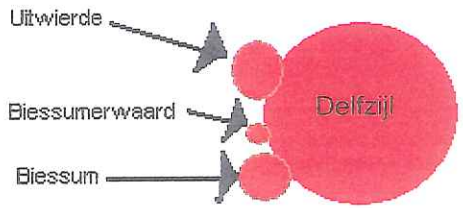
2.3 Overige uitgangspunten

- Kavelgroottes
- Verkeer
- Water
- Openbaar groen

2.4 Toelichting op het ontwerp voor de Biessumerwaard

- ### Biessumerwaard moet passen in de stadsrand van Delfzijl

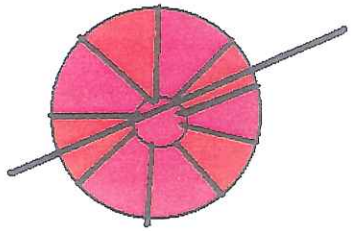
De huidige stadsrand bestaat uit de wierdedorpen Biessum en Uitwierde. De nieuwe invulling sluit aan bij de omgeving en vormt een overgang tussen stad en land. Aan de kant van de Platenbuurt zijn vrijstaande woningen op een kleine kavel en aan de kant van het open landschap komen vrijstaande woningen op een grotere kavel. De kavels variëren in grootte van ca. 480m² aan de binnenring, via ca. 565m² aan de middelste ring, naar circa 840m² voor de kavels aan het water. De grootste kavel aan het water heeft een oppervlak van ca. 1005m². Er ontstaat zo een overgang van een grotere woningdichtheid aan de stadkant naar lagere woningdichtheid richting het open landschap. De Biessumerwaard vormt een geleidelijke overgang van stad naar land. Door toepassing van groen wordt deze overgang versterkt. Het groen haalt het landschappelijke element in de Biessumerwaard. Langs de straten en langs het water komen bomen. De wandelroute van het groene ovaal naar het water rondom de Biessumerwaard wordt begeleid met knotwilgen.



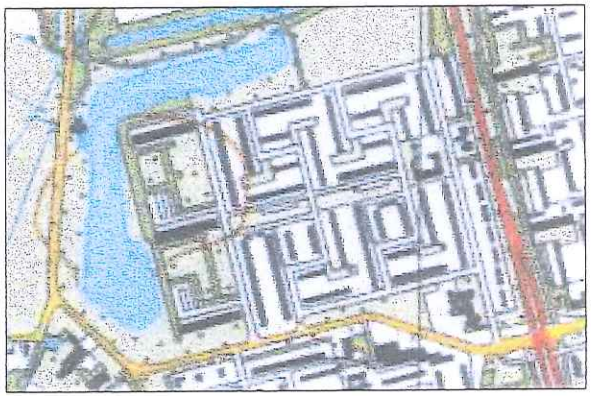
- ### Aansluiten op het historisch waardevolle landschap en de wierdedorpen Uitwierde en Biessum

De verkavelingsvorm van Biessumerwaard is geïnspireerd op de radiale verkaveling van Biessum. De verkaveling bestaat uit de helft van een gehele ronde radiale verkaveling. Het is niet de bedoeling een wierde te kopiëren De Biessumerwaard is een halve verwijzing naar een wierde, met een moderne invulling met onder architectuurregels gebouwde woningen.

Radiale verkaveling

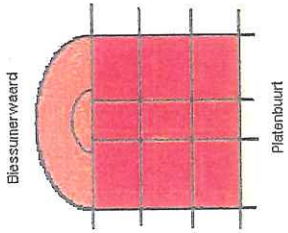


De wierde Biessum



- ## Aansluiten op de Platenbuurt

  Het middelpunt van de radiale verkaveling ligt in de Platenbuurt, op deze manier richt de Biessumerwaard zich op de Platenbuurt. De groene kamer van de Platenbuurt loopt door via het groene ovaal van de Biessumerwaard en een wandelroute naar het landschap, op deze manier ontstaat een verbinding met het landschap. De groene kamer, de groene zone in de Platenbuurt krijgt een meerwaarde. De integratie van de Platenbuurt met de Biessumerwaard wordt op deze manier gerealiseerd.

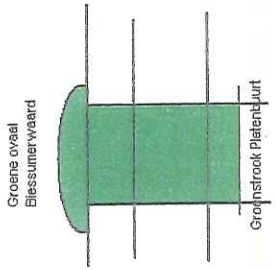


- ## Identiteit Biessumerwaard ten opzichte van de Platen buurt

  De radiale verkaveling geeft een duidelijk contrast aan met de strakke rechte orthogonale verkaveling van de Platenbuurt. Het woningtype in de Biessumerwaard contrasteert met de Platenbuurt. Er zijn geen vrijstaande woningen in de Platenbuurt

- ## Mooi aanzicht op de Biessumerwaard vanaf het landschap, de waterkant wordt een voorkant

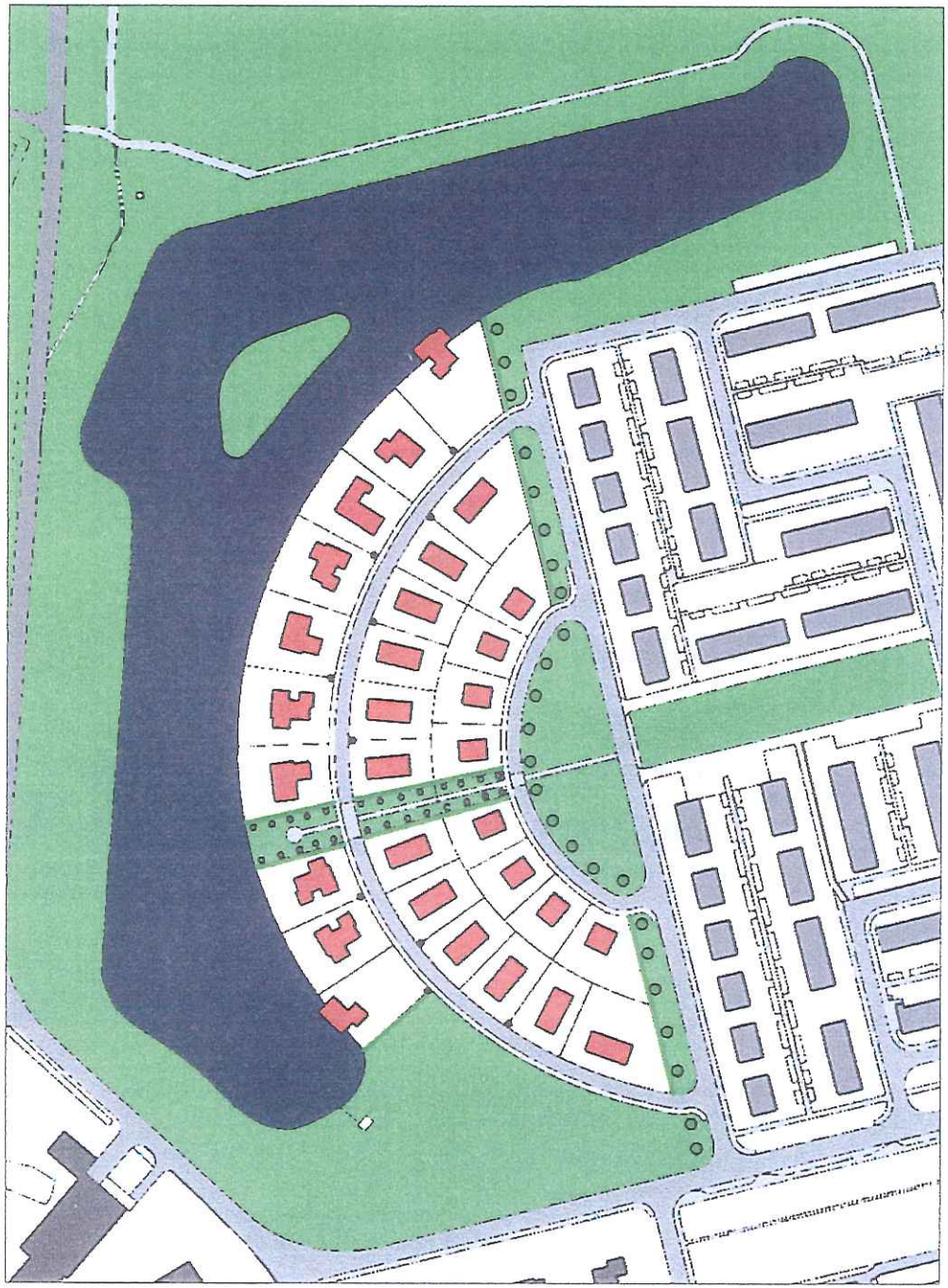
  De Biessumerwaard ligt in het zicht vanaf het open landschap. De eerste aanblik van Delfzijl en de Biessumerwaard moet mooi zijn. Dit zal gebeuren door van de waterkant een voorkant te maken. Dit betekent dat er een verplichte rooilijn is op 10 meter uit de waterkant.



- ## Het water in de Biessumerwaard

  Het water vormt de begrenzing van de Biessumerwaard. Het is een logische en natuurlijke grens. Langs de waterrand komen tien vrije kavels. Op twee van deze kavels komen onder architectuur gebouwde woningen die gedeeltelijk in het water staan. De onder architectuur gebouwde woningen markeren de einden van de rij kavels langs het water.

De groene kamer in de Platenbuurt



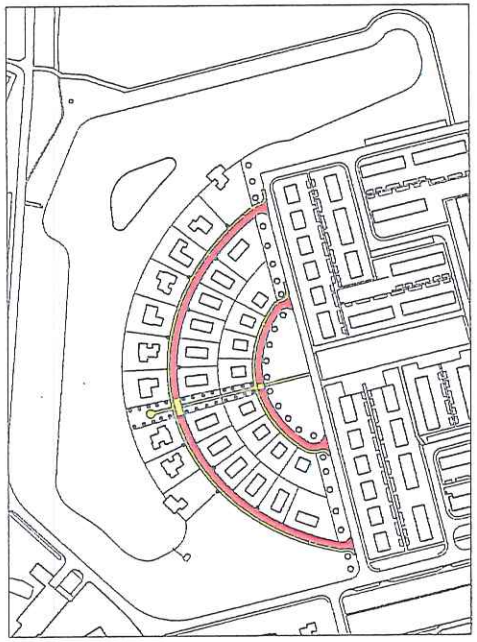
3 Hoofdkeuzes voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte

3.1 Kavelgroottes

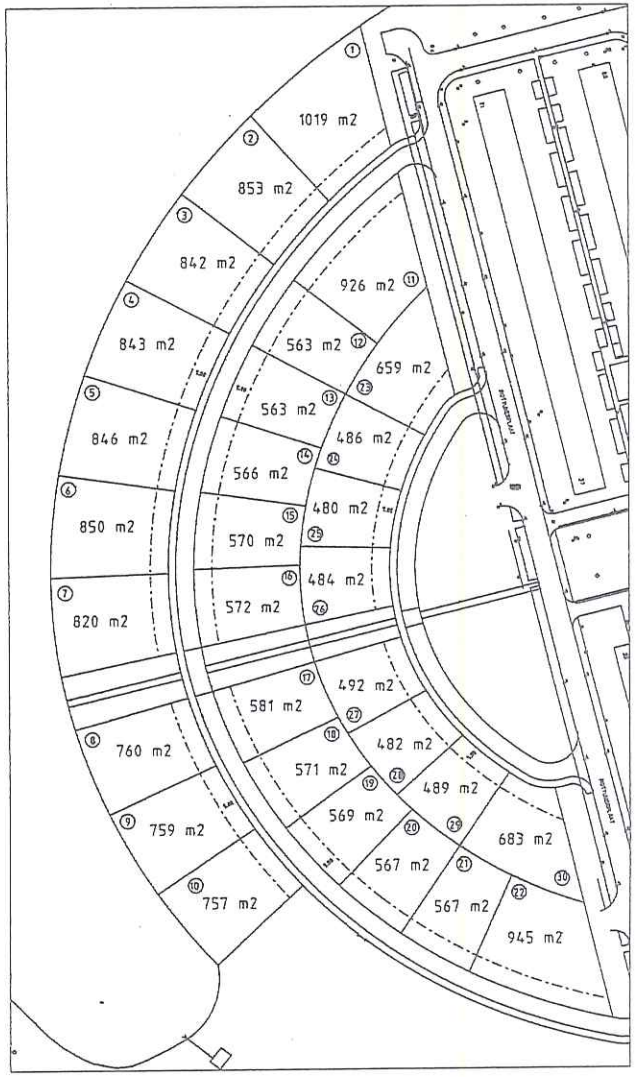
Het gebied zal worden ontwikkeld voor 30 woningen in de hogere prijsklassen aangezien er een grote vraag naar vrije kavels is. Er is variatie in kavelgrootte. De oppervlaktes van de kavels zijn af te lezen in de plattegrond rechts op deze pagina.

3.2 Verkeer

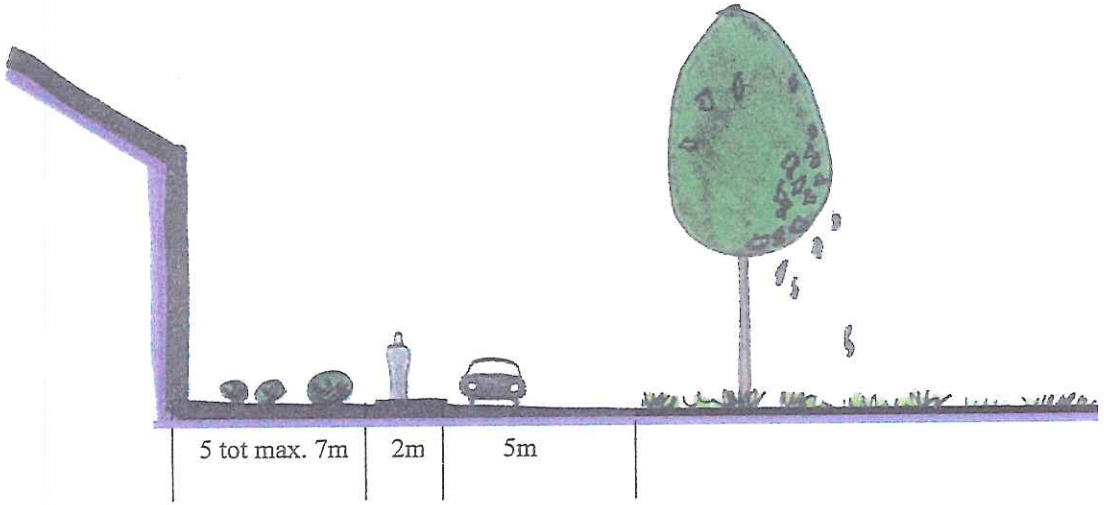
- Het gebied wordt een 30km zone, net als de Platenbuurt. Snelheidsremmende maatregelen worden direct geïntegreerd in het ontwerp.
- Parkeren gebeurt op eigen terrein en langs de weg, er zijn geen parkeerhavens in het ontwerp opgenomen.



Plattegrond Biessumerwaard
met in rood de wegen en in geel
de voetpaden.

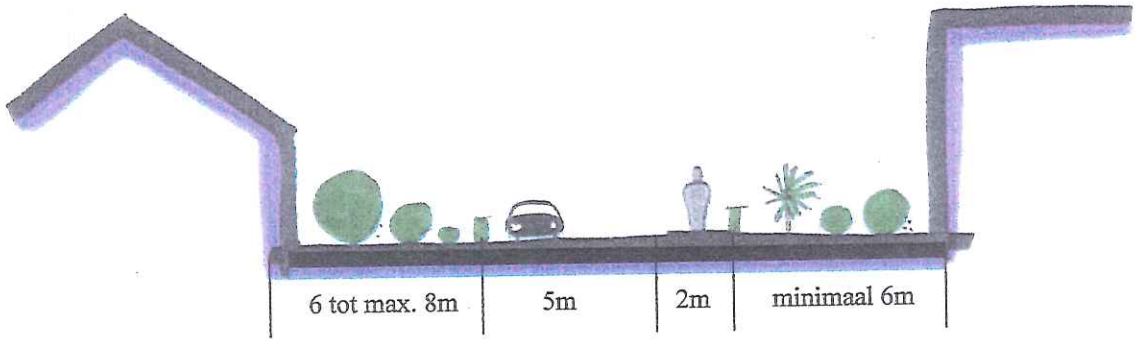


Plattegrond Biessumerwaard
met de oppervlakte van de
kavels in m²

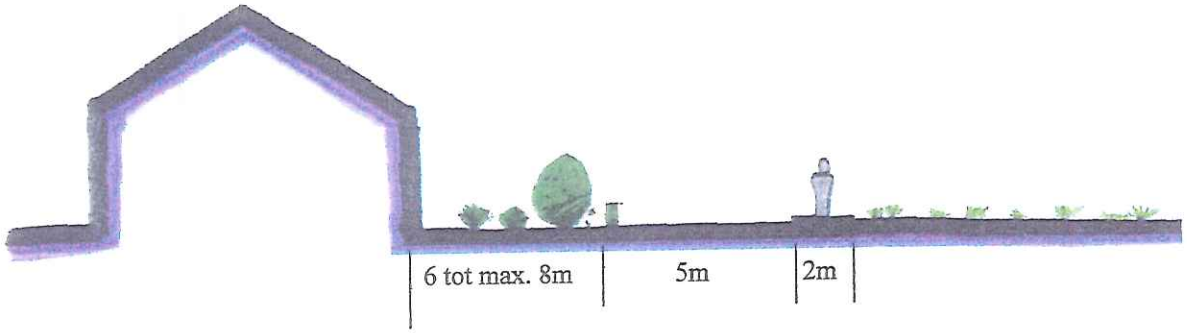


Doorsnede A-A'

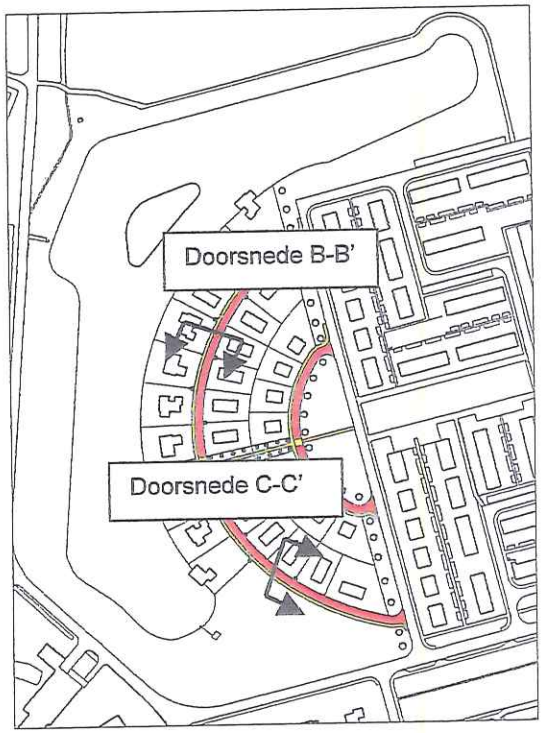
Plattegrond Biessumerwaard, doorsnede A-A'



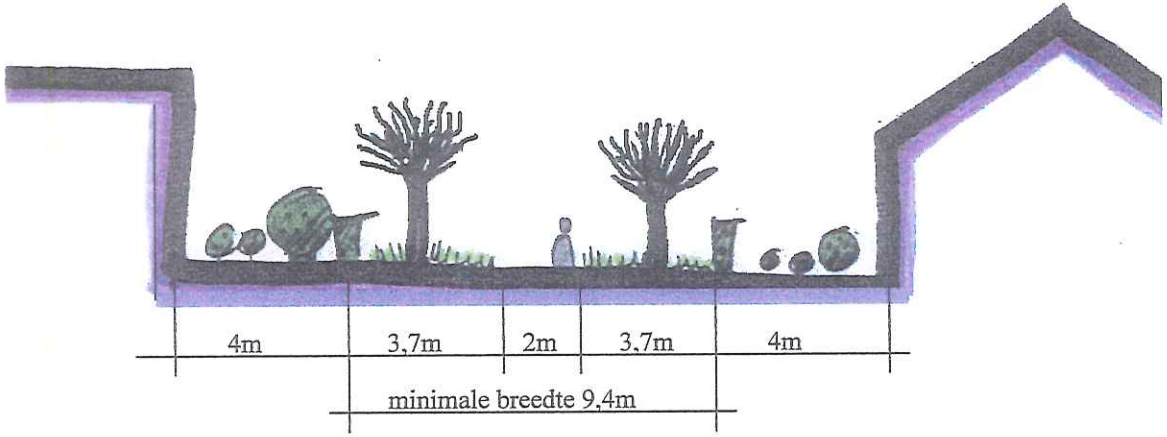
Doorsnede B-B'



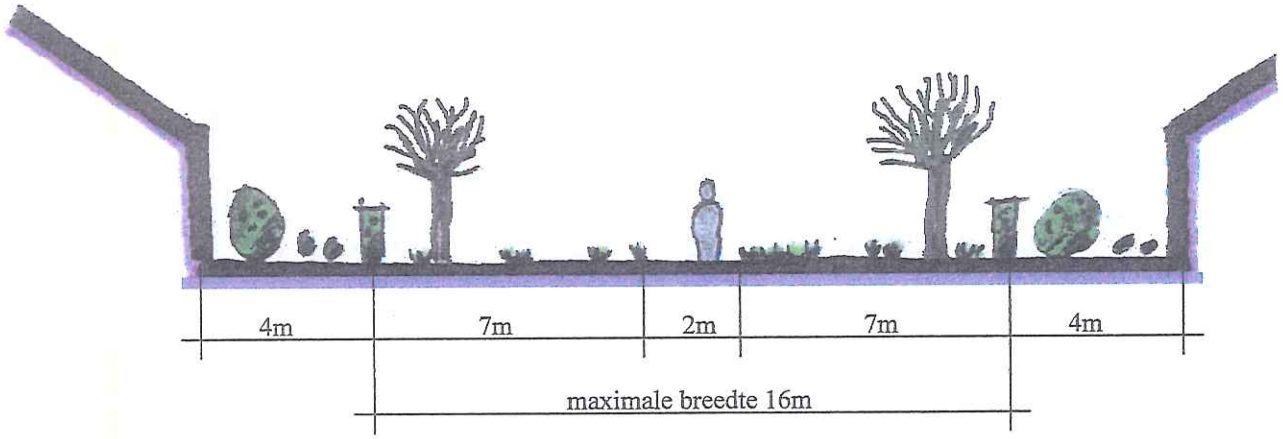
Doorsnede C-C'



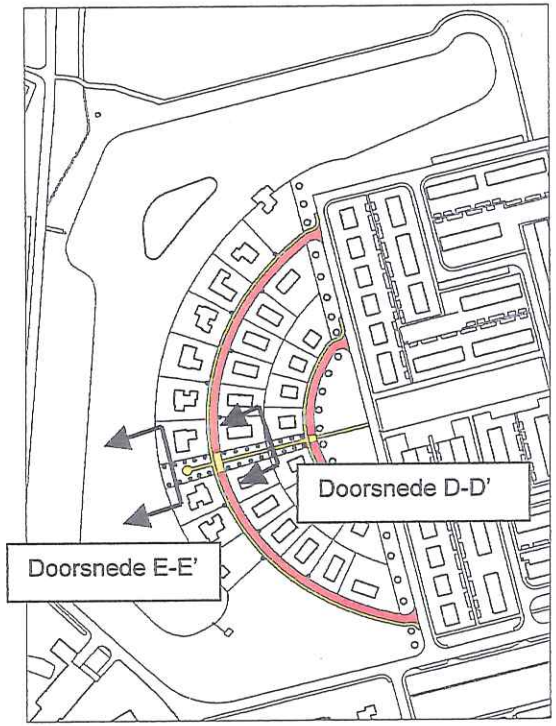
Plattegrond Biessumerwaard.



Doorsnede D-D'



Doorsnede E-E'



Plattegrond Biessumerwaard.

3.3 Water

In de Biessumerwaard zal een gescheiden rioolstelsel worden toegepast. Schoon water dat als regen op het dak en in de tuin valt, wordt afgevoerd op de vijver. Dit betekent dat duurzaam materiaal moet worden toegepast voor de daken en de goten. Zinken dakgoten zijn dus verboden! Voor het autowassen zal er een aansluiting op het vuilwaterriool moeten komen, anders zou het autosop in de vijver belanden. Alle kavels krijgen twee aansluitingen. Eén aansluiting is verbonden met het vuilwaterriool, met een mogelijkheid om zelf een aansluiting te maken voor een autowasplaats. De andere aansluiting is verbonden met het schoonwaterriool voor de hemelwaterafvoer en de tuin. Kavels aan het water kunnen de tuin ook rechtstreeks afwateren op de vijver. Zie voor meer informatie over de riolering de tekening op de rechter pagina.

In de vijver komt een eiland van riet. Riet heeft een zuiverende invloed op water.

Langs de vijver is er een mogelijkheid voor het maken van een terras in overleg met de gemeente, voor de kavels die aan het water liggen. Alle woningen aan het water liggen op de rooilijn op tien meter afstand van de waterkant. Deze verplichte rooilijn moet van de waterkant een voorkant maken. Steigers zijn toegestaan op dezelfde hoogte als de beschoeiing, zij mogen maximaal 2 meter in het water steken en een maximaal oppervlak van 5 m² hebben.

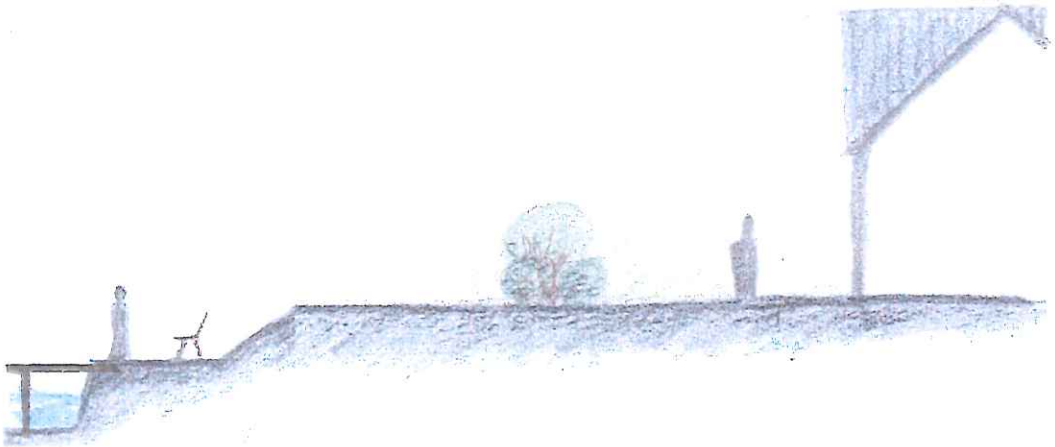
Na extreem veel regenval kan de riooloverstort verdund rioolwater invoeren in het water. Dit zou enige overlast op kunnen leveren.

3.4 Openbaar Groen

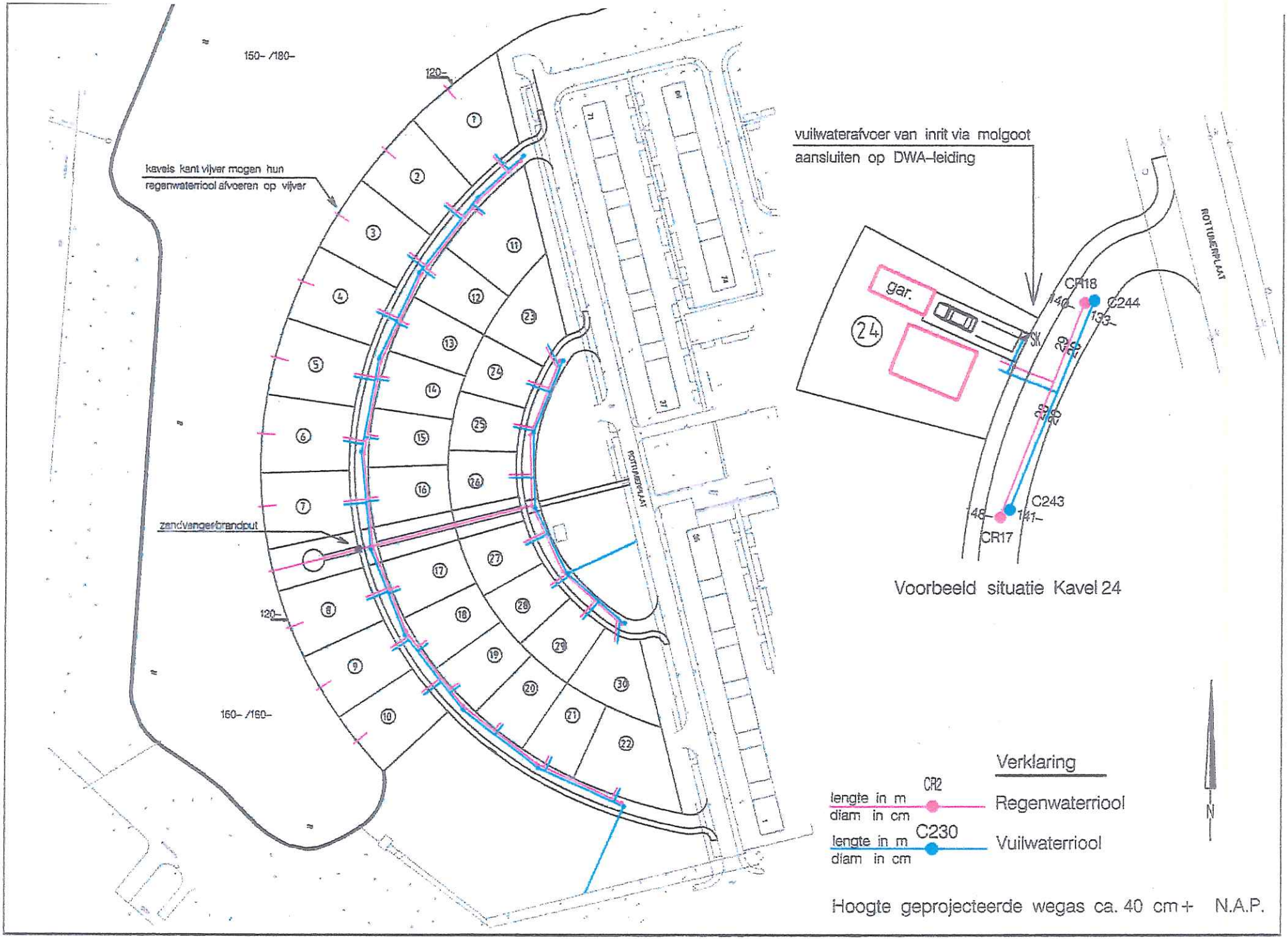
De groene kamer van de Platenbuurt wordt doorgetrokken in de Biessumerwaard, in de Biessumerwaard komt de groene kamer uit in het groene ovaal. Vervolgens loopt er vanuit het groene ovaal een wandelpad met aan weerszijden knotwilgen naar het water. De knotwilgen symboliseren het naar binnenkomende landschap. Langs de grens met de Platenbuurt komen Esdoorns.

Op enkele perceelgrenzen in de voortuinen van de kavels aan de Biessumerwaard komen bomen. De bomen geven de wierdesfeer vorm. Deze bomen komen op particulier terrein te staan en mogen niet worden gekapt.

Plattegrond Biessumerwaard met in de vijver het rieteiland en in groen de openbare groengebieden.



Links: Langs het water is er een mogelijkheid voor het maken van een terras en een steiger in overleg met de gemeente


150- /180-
120-
kavels kant vijver mogen hun
regenwaterriool afvoeren op vijver
zandvangerbrandput
120-
160- /180-
ROTTUMERPLAAT
vuilwaterafvoer van inrit via molgoot
aansluiten op DWA-leiding
gar.
24
CR18
140
C244
133
SK
29
29
29
29
C243
48
141
CR17
ROTTUMERPLAAT
Voorbeeld situatie Kavel 24
Verklaring
CR2
lengte in m
diam in cm
Regenwaterriool
C230
lengte in m
diam in cm
Vuilwaterriool
N
Hoogte geprojecteerde wegas ca. 40 cm+ N.A.P.

Woningen in wierdedorpsfeer

4 De bebouwingskarakteristiek

4.1 Wierdedorpsfeer

De Biessumerwaard moet een sfeer uitademen van een wierdedorp, met een moderne uitstraling. Een echte wierde is de Biessumerwaard niet. Het is geen ophoging en het is slechts de helft van een wierdevorm. De woningen op de Biessumerwaard maken een verwijzing naar de woningen die te vinden zijn op de wierden, maar dan met een architectonische verbijzondering. Zo vallen stolpwoningen af vanwege de afwijking in vorm. De stolpwoning past niet in het gewenste architectonische beeld. Het uitgangspunt voor de woningen op de Biessumerwaard is eenheid in vorm en afwisseling in kleurnuances en detaillering. Dit tezamen moet een harmonieus beeld opleveren met een knipoog naar de woningen op de wierden. De waterwoningen vormen de uitzonderingen in het beeld. Deze uitzondering geeft aan dat de Biessumerwaard geen echte wierde is.
De wierdesfeer moet terugkomen door het materiaalgebruik aan te laten sluiten op de Groningse traditie. Het hoofdmateriaal van de woningen in de Biessumerwaard wordt rode baksteen. In wierdedorpen en ander Groningse dorpen ziet men veel woningen met rode bakstenen.
Vaak zit er op een traditioneel Gronings huis een kap die belegd is met zwarte of rode dakpannen. Aan de Biessumerwaard dienen de daken belegd te worden met grijs-blauwe tot zwarte dakpannen. Donkere dakpannen hebben een hoogwaardiger uitstraling dan rode dakpannen, en ze steken mooi af bij de rode bakstenen in tegenstelling tot de rode dakpannen. Voor de bakstenen en de dakpannen gelden extra kwaliteitseisen, deze zijn omschreven in paragraaf 4.4. Kwaliteitseisen zijn er om de uitstraling van de gehele Biessumerwaard te verbeteren. Kozijnen van hout passen bij het traditionele beeld van de Groningse woningen.

4.2 Een modern wierdedorp

Biessumerwaard moet geen exacte kopie worden van de huidige plattelandswoningen van Groningen, het moet een moderne uitstraling krijgen, de oude Groningse woning in een nieuw jasje. Er mag traditioneel gebouwd worden, maar ook modern. Accenten van hout of staal zijn in beperkte mate toegestaan, mits er een positief advies is gegeven door de provinciale welstandscommissie. Platte daken zijn op twee plekken toegestaan, de hellingshoek van de schuine daken is minimaal 30° en maximaal 50°.

4.3 Duurzaam bouwen

Naar vermogen worden maatregelen met betrekking tot duurzaamheid, aanpasbaarheid, flexibiliteit en veiligheid in de woningen versterkt. De hoogwaardige kwaliteit van de Biessumerwaard komt mede tot uiting door de woningen met duurzame elementen te versterken. Dit is vooral zichtbaar op het gebied van het energieverbruik. De projectmatige bouw zal voorzien zijn van zonnepanelen of zonnecollectoren. Verder heeft elke woning waterbesparende voorzieningen. Er zal naar worden gestreefd om dit ook in de particuliere bouw te realiseren.

4.4 Algemene bebouwingsrichtlijnen

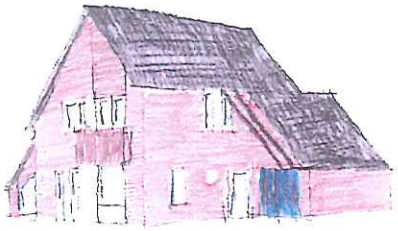
De richtlijnen zijn niet als starre eisen bedoeld, ze hebben in het algemeen een zekere "bandbreedte".

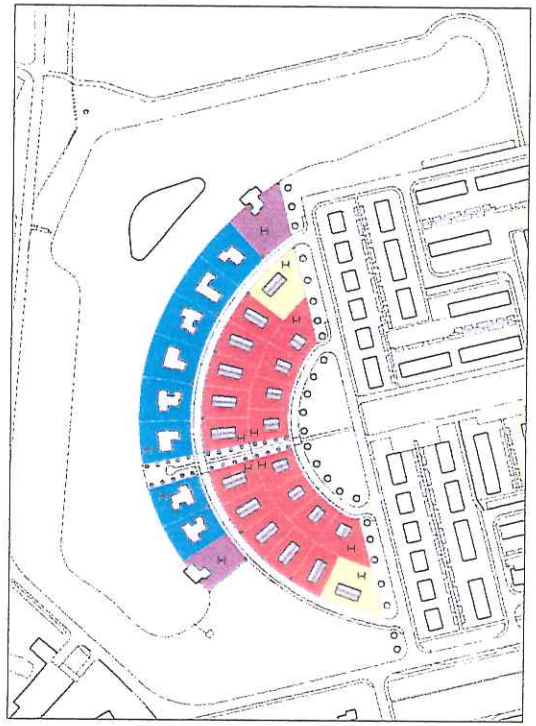
1. Gevels
   Hoofdmateriaal van de woning bestaat uit baksteen in de kleur "type Groninger rood". De volgende typen bakstenen zijn toegestaan: strengpers met een onbezande zijkant en Wasserstrich bakstenen. Handvorm en vormbak stenen zijn niet toegestaan, deze type stenen lijken niet op de bakstenen die in Groningen werden toegepast. Op het gemeentehuis bij de sectie bouwzaken zijn voorbeelden te zien van de bakstenen, welke kunnen worden toegepast. Accenten van hout of staal zijn toegestaan, mits het de wierdedorpsfeer niet aantast, tot een maximaal oppervlak van 10% van de desbetreffende gevel en met een positief advies van de welstandscommissie. Zie voor een voorbeeld de bovenste woning op bladzijde 23.
2. Daken
   Dakpannen moeten grijs-blauw tot zwart zijn. De voorkeur gaat uit naar keramische dakpannen. Een duurzame betonpan mag ook worden toegepast. Deze betonpan moet echter van de laatste nieuwe generatie zijn waarbij de toplaag is voorzien van een (extra) verharde poriedichte bovenlaag.
   Platte daken zijn toegestaan, op de aangegeven plekken, zie de volgende paragraaf. De hellingshoek van de schuine daken ligt tussen de 30° en 50°
3. Kozijnen, ramen, en daklijsten
   Voor kozijnen, ramen, en daklijsten is hout het gewenste materiaal. Het gebruik van aluminium, staal of kunststof is alleen toegestaan mits het passend is binnen de wierdedorpsfeer die voor de Biessumerwaard wordt beoogd en met een positief advies van de welstandscommissie. Alle buitenkozijnen, deuren en daklijsten mogen alleen geverfd worden in zeer lichte tinten eventueel in combinatie met een donkere tint die past binnen de wierdedorpsfeer, zoals bijvoorbeeld Oudhollands groen.

4.5 Richtlijnen ten aanzien van de bebouwing

Voor de rode kavels gelden de volgende regels:

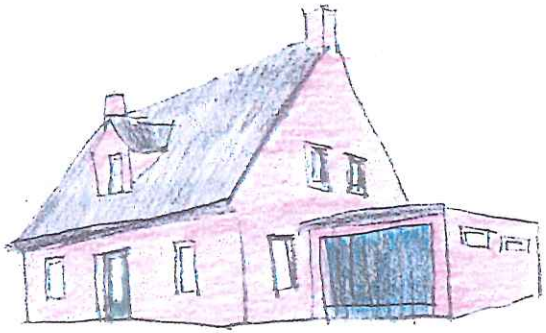
- Het daktype wordt een dwarskapper. Dit betekent dat de nokrichting dwars op de weg dient te zijn, zie de referentiebeelden.
- De maximale goothoogte van deze woningen is 3 meter, waarvan maximaal 25% een goothoogte van 5,5m mag zijn
- Voor de hoekwoningen, aangegeven met de letter H geldt dat een garage alleen gebouwd mag worden aan de kant grenzend aan de buurkavel, tenzij sprake is van een geïntegreerde of "inpandige" garage.

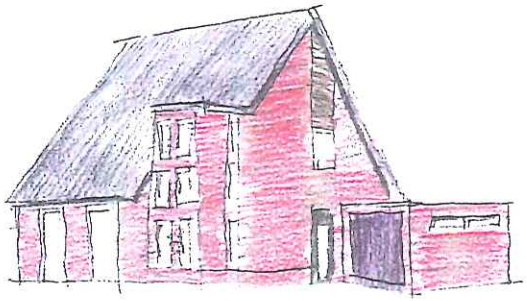


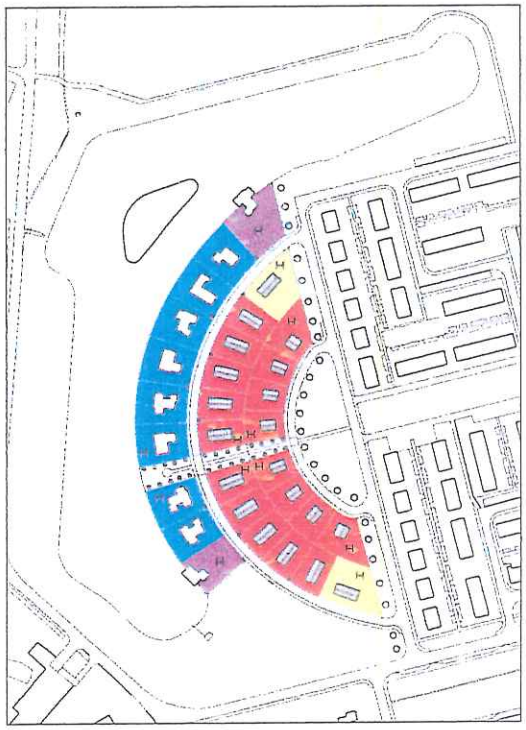


Voor de gele kavels gelden de volgende regels

- Het daktype wordt een langskapper. Dit betekent dat de nokrichting evenwijdig aan de weg dient te zijn, zie de referentiebeelden.
- De maximale goothoogte van deze woningen is 3 meter, waarvan maximaal 25% een goothoogte van 5,5m mag zijn.
- Voor de hoekwoningen, aangegeven met de letter H geldt dat een garage alleen gebouwd mag worden aan de kant grenzend aan de buurkavel, tenzij sprake is van een geïntegreerde of "inpandige" garage.

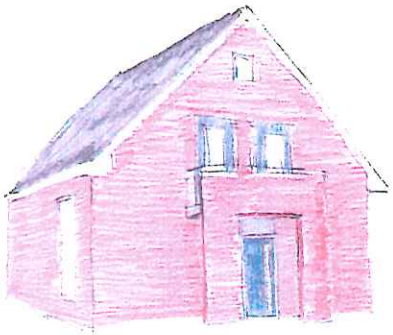


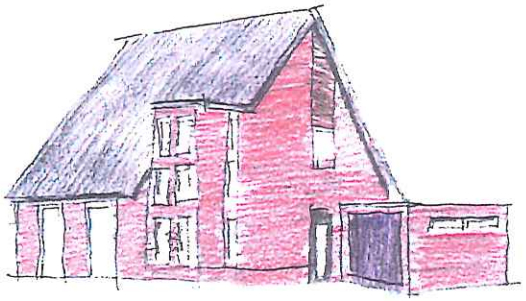


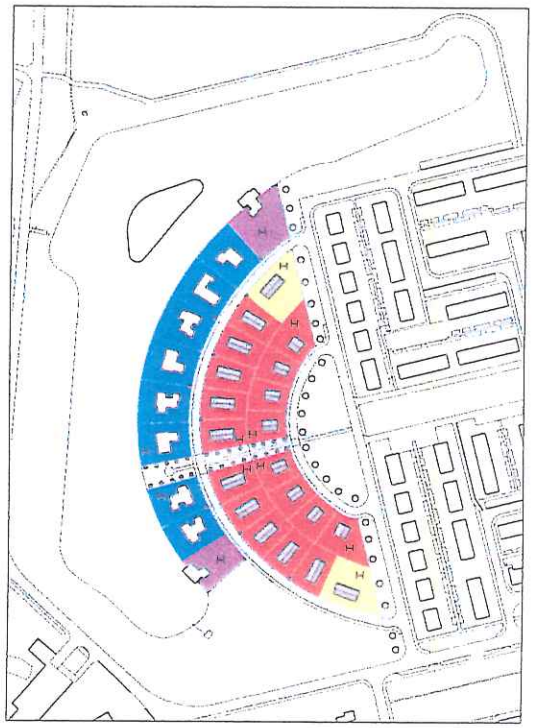


Voor de blauwe kavels gelden de volgende regels:

- Deze woningen mogen alleen gebouwd worden met de volgende daktypes: dwarskappers, langskappers, combinaties van beide, met uitzondering van een stolpdak. Zie de tekening met de daktypes voor de blauwe kavels
- De maximale goothoogte ligt op 3 meter, waarvan maximaal 25% op een goothoogte van maximaal 5,5m.
- Voor de hoekwoningen, aangegeven met de letter H geldt dat een garage alleen gebouwd mag worden aan de kant grenzend aan de buurkavel, tenzij sprake is van een geïntegreerde of "inpandige" garage.
- Bijgebouwen behorende tot de woning mogen niet vrijstaand worden gebouwd. Dit betekent dat uitsluitend bergruimten zijn toegestaan in of aan de woning. Het minimale oppervlak aan bijgebouwen is 40m².

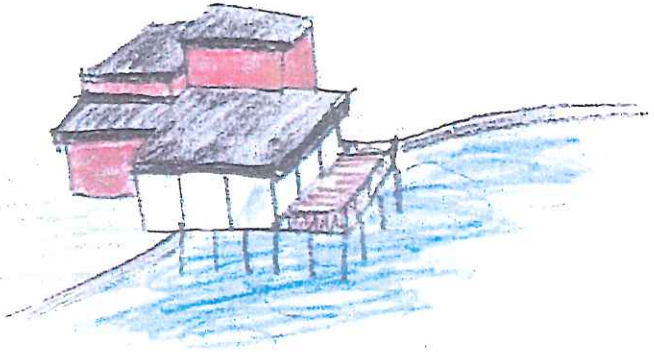


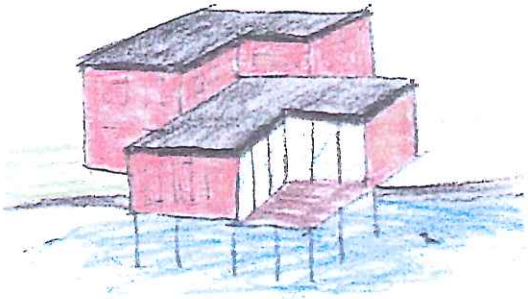


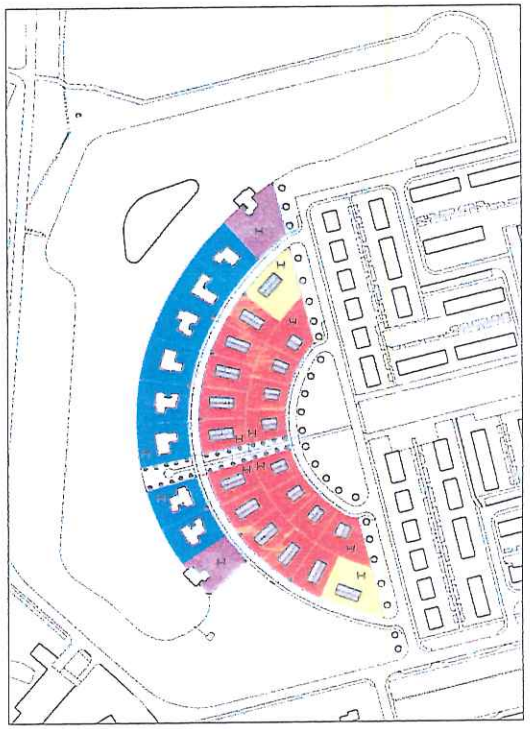


Voor de paarse kavels gelden de volgende regels:

- Deze kavels zijn bestemd voor woningen gebouwd onder architectuur, zij dienen de entree van de Biessumerwaard te markeren.
- Aan drie kanten hebben deze woningen een beeldbepalende gevel, namelijk de straatkant, de waterkant en de zijgevel grenzend aan het openbare gebied
- De woningen staan gedeeltelijk voor minimaal 10% in of op het water. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een serre met een terras er aan gekoppeld.
- De woningen krijgen platte daken, met een goothoogte van maximaal 3 meter, waarvan maximaal 50% op een goothoogte van 3 à 6 meter.
- Bijgebouwen behorende tot de woning mogen niet vrijstaand worden gebouwd. Dit betekent dat uitsluitend bergruimten zijn toegestaan in of aan de woning. Het minimale oppervlak aan bijgebouwen is 40m².
- Een garage mag alleen gebouwd worden aan de kant grenzend aan de buurkavel, tenzij sprake is van een geïntegreerde of "inpandige" garage.







4.6 Regels ten aanzien van de plek van de woning op de kavel

Rooilijnen

- Langs de weg, grenzend aan de Platenbuurt, geldt een rooilijn van 5 meter vanaf de perceelgrens langs de stoep. Er mag twee meter afgeweken worden vanaf de rooilijn, de voorgevels van de woningen staan minimaal 5 meter en maximaal 7 meter vanaf de perceelgrens.
- Langs de buitenring, voor de kavels die niet aan het water liggen geldt een rooilijn van 6 meter. Er mag twee meter afgeweken worden vanaf de rooilijn, de voorgevels van de woningen staan minimaal 6 meter en maximaal 8 meter vanaf de perceelgrens.
- Voor de kavels aan het water geldt langs de weg een minimale afstand van 6 meter tot de perceelgrens
- Vanaf de waterrand geldt een verplichte rooilijn van 10 meter.

Afstanden tot de perceelgrenzen

- De minimale afstand van een woning tot beide zijdelingse perceelgrenzen is 4 meter.

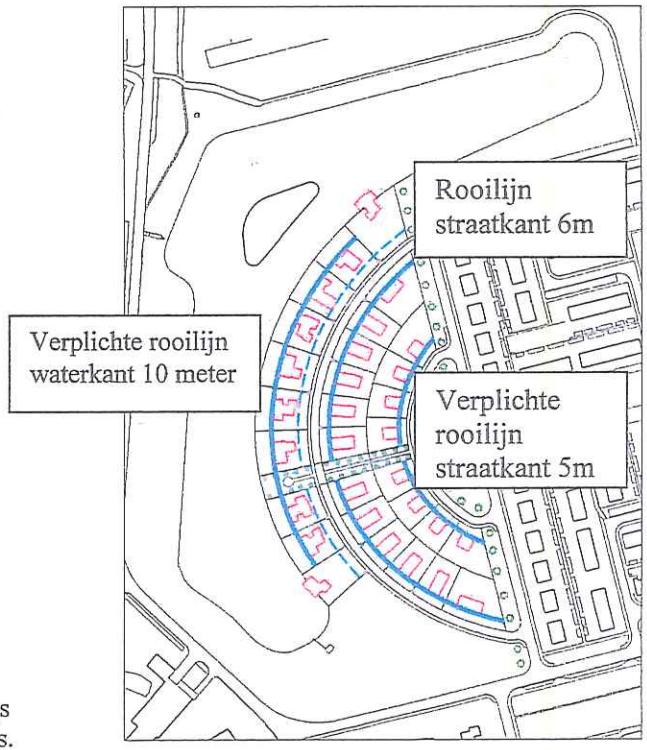
4.7 Regels ten aanzien van de plek van bijgebouwen op de kavel

Voor de kavels die niet aan het water liggen gelden de volgende regels:

- Bijgebouwen zijn toegestaan op een afstand van drie meter achter de voorgevelrooilijn. Bij hoekpercelen geldt langs de perceelgrens, grenzend aan het openbaar gebied een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens.

Voor de kavels aan de waterkant gelden de volgende regels:

- Op de kavels aan de waterkant zijn geen losse bijgebouwen toegestaan. De bijgebouwen op deze kavels dienen geïntegreerd te worden met het hoofdgebouw. De bijgebouwen zijn toegestaan op een afstand van 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen en op een afstand van 13 meter uit de waterkant, dit is drie meter achter de verplichte rooilijn aan de waterkant voor de hoofdgebouwen.



Plattegrond van de Biessumerwaard met de rooilijnen

4.8 Regels ten aanzien van de erfafscheiding

Erfafscheiding

Waar zij- en achtererven grenzen aan openbare ruimte, als straten, waterpartijen en groenvoorzieningen, is het plaatsen van schuttingen ongewenst. Dit geeft het beeld zoals onder aan deze pagina is weergegeven. Langs deze grenzen komen op het openbare terrein grenzend aan de kavel beukenhagen te staan die door de gemeente worden onderhouden.
De erfafscheidingen aan de waterkant verdienen extra aandacht omdat zij vanaf de overkant van het water in het zicht liggen. Het mooiste zouden op deze kavels levende groene erfafscheidingen kunnen worden toegepast. Bij het plaatsen van schuttingen is het raadzaam deze te laten begroeien zodat er ongeveer hetzelfde beeld ontstaat.

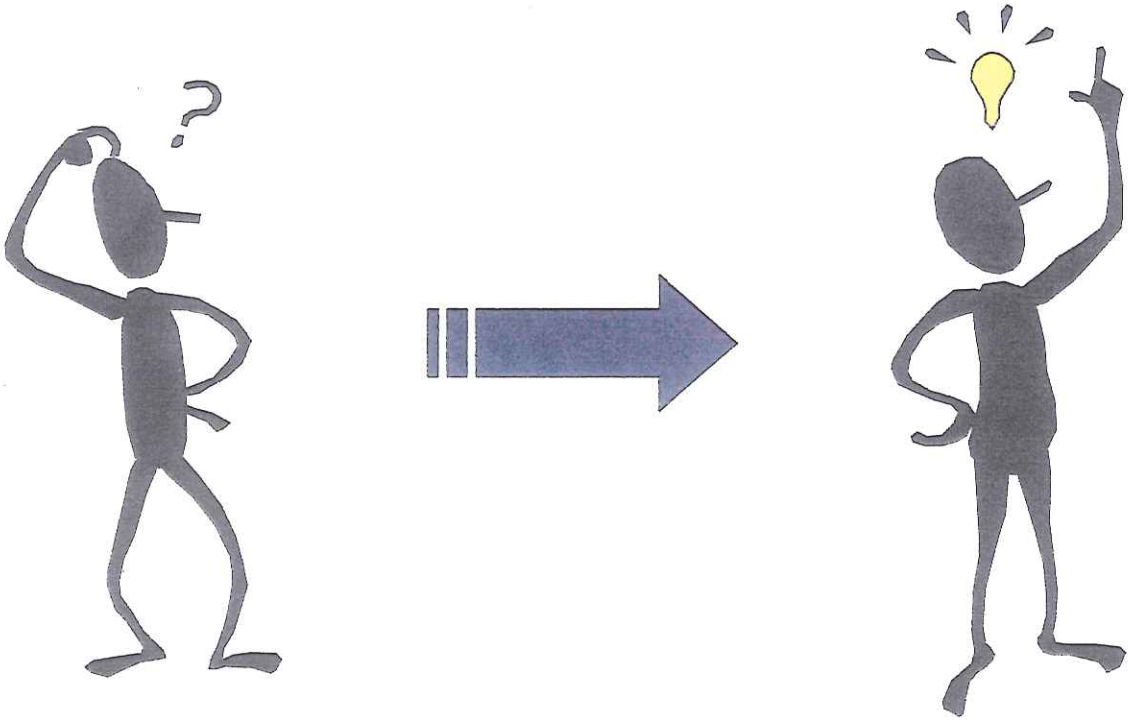
Voorbeeld van een lelijke erfafscheiding aan het water

Voorbeeld van een groene levende erfafscheiding

Plattegrond van de Biessumerwaard. Bij de groene lijnen is een levende groene erfafscheiding gewenst

4.9 Begeleiding bij schetsontwerp en bouwaanvraag

Alvorens een definitieve bouwaanvraag wordt ingediend, moet er op basis van een schetsontwerp overleg plaatsvinden met de gemeente. Overleg vooraf verkort de latere termijn van de (formele) bouwaanvraag procedure. Het schetsontwerp zal door de gemeente worden getoetst op onvolkomenheden. Uitgangspunt is dit beeldkwaliteitplan. De gemeente Delfzijl zal u bijstaan vanaf de schetsontwerpfase om Biessumerwaard als totaal tot een kwaliteitslocatie te maken waar wij allen trots op zijn. Samen met u gaan wij op zoek naar de beste oplossingen.



Regels

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 5

ARTIKEL 1: BEGRIPPEN 5
ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN 11

HOOFDSTUK 2 REGELS 13

ARTIKEL 3: GROEN 13
ARTIKEL 4: OPENBAAR GEBIED 15
ARTIKEL 5: WATER 17
ARTIKEL 6: WONEN 19

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 23

ARTIKEL 7: ANTI-DUBBELTELREGEL 23
ARTIKEL 8: ALGEMENE GEBRUIKSREGELS 25
ARTIKEL 9: ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS 27
ARTIKEL 10: OVERGANGSRECHT 29
ARTIKEL 11: SLOTREGEL 31

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. *plan*:
   de beheersverordening ***'Biessumerwaard'*** met identificatienummer NL.IMRO.0010.20BV-VG01 van de gemeente Delfzijl;

2. *beheersverordening:*
   de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

3. *aanbouw*:
   een gebouw dat als een afzonderlijke ruimte is aangebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

4. *aan-huis-verbonden bedrijf:*
   het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;

5. *aan-huis-verbonden beroep*:
   een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

6. *achtererfgebied:*
   erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

7. *bebouwing*:
   één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

8. *bed and breakfast:*
   een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximum van vier personen, verdeeld over maximum van twee slaapkamers en is bedoeld voor doorstroom in de recreatieve verhuur;

9. *bebouwingspercentage*:
een op de plankaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximum mag worden bebouwd;

10. *bedrijfswoning*:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

11. *bestaand bouwwerk*:
een bouwwerk, dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;

12. *bestaand gebruik*:
het gebruik van gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van de beheersverordening;

13. *bestaande oppervlakte*:
de oppervlaktemaat, dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan is vastgesteld, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

14. *bijbehorend bouwwerk:*
Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

15. *bijgebouw*:
een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in ruimtelijk en functioneel/architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

16. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

17. *bouwlaag:*
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, souterrain en zolder;

18. *bouwperceel*:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige,

bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

19. *perceelsgrens*:
een grens van een perceel;

20. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

21. *carport:*
een overkapping, al dan niet aangebouwd aan een ander bouwwerk, die van boven geheel of gedeeltelijk is afgesloten en met maximum van 3 wanden is omsloten;

22. *dak*:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

23. *detailhandel*:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

24. *eerste bouwlaag:*
de bouwlaag op de begane grond;

25. *erf:*
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is gericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

26. *gebouw*:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

27. *hoofdgebouw*:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken en in architectonisch opzicht de hoofdvorm bepaalt;

28. *kap*:
een dak met een hellingspercentage van tenminste 25%;

29. *kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:*
bedrijvigheid die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud

van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

30. *maatschappelijke voorzieningen*:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

31. *overig bouwwerk:*
Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

32. *overkapping*:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet dan wel met ten hoogste twee wanden is omgeven;

33. *pand:*
De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

34. *plangrens*
de geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan;

35. *plankaart*
de volledige verzameling van geometrisch bepaalde vlakken, omgeven door een plangrens behorende bij de beheersverordening Biessumerwaard;

36. *peil*:
indien op het land wordt gebouwd:
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de toegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

indien in het water wordt gebouwd:
- het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);

37. *prostitutie*:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

38. *recreatieve voorzieningen:*
gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en

vrijetijdsbesteding, met uitzondering van seksinrichtingen en horecavoorzieningen;

39. *seksinrichting*:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

40. *uitbouw*:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in ruimtelijk/architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdbouw;

41. *voorerf:*
het gedeelte van een bouwperceel gelegen voor de voorgevel van een hoofdgebouw;

42. *voorgevel:*
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, die als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);

43. *woning*:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

44. *woonhuis*:
een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. *de bouwhoogte van een bouwwerk*:
   Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2. *de goothoogte van een bouwwerk*:
   vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3. *de dakhelling van een bouwwerk*:
   langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak (voorzover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen);

4. *de oppervlakte van een bouwwerk*:
   tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

5. *de inhoud van een bouwwerk*:
   tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken van dakkapellen;

6. *de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel*:
   vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

   Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als:
   a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
   b. overstekende daken;
   c. luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;

   buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

Hoofdstuk 2 Regels

Artikel 3: Groen

3.1 Bestaand gebruik

De gronden die op de plankaart zijn voorzien van het besluitsubvlak 'Groen' zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. water;

met de daarbij behorende:

c. fiets- en voetpaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. speelvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding ‘speelvoorziening’;
f. openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bestaande bouwwerken

3.2.1 Ten aanzien van besluitsubvlak ‘Groen’ geldt dat er geen gebouwen zijn toegestaan.

3.2.2 Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 4: Openbaar gebied

4.1 Bestaand gebruik

De gronden die op de plankaart zijn voorzien van het besluitsubvlak 'Openbaar gebied' zijn bestemd voor:

a. wegen met een functie voor intern verkeer
b. groenvoorzieningen;
c. water;

met de daarbij behorende:

d. fiets- en voetpaden;
e. parkeervoorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen.
g. ontsluiting voor woningen.
h. wegverkeer gebruikelijke voorzieningen zoals bermbeplanting, bushaltes

4.2 Bestaande bouwwerken

4.2.1 Ten aanzien van dit besluitsubvlak geldt dat er geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan.

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens dit besluitsubvlak toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
b. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 5: Water

5.1 Bestaand gebruik

De gronden die op de plankaart zijn voorzien van het besluitsubvlak 'Water' zijn bestemd voor:

a. water en oeverstroken;
b. waterhuishouding;

met de daarbij behorende:

c. voorzieningen ten behoeve van de bediening van kunstwerken;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
e. groenvoorzieningen;
f. bruggen en dammen;
g. steigers;
h. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn geen ligplaatsen voor woonschepen begrepen.

5.2 Bestaande bouwwerken

5.2.1 Ten aanzien van dit besluitsubvlak geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

5.2.2 Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is anders dan bouwwerken rechtstreeks ten dienste van het afmeren, geleiding en regeling van het vaarverkeer niet toegestaan. De oppervlakte van een steiger mag maximum 6 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik maken van het water voor ligplaatsen voor woonschepen

Artikel 6: Wonen

6.1 Bestaand gebruik

De gronden die op de plankaart zijn voorzien van het besluitsubvlak 'Wonen' zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

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

6.2 Bestaande bouwwerken

6.2.1 Voor de hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw geldt dat uitsluitend woonhuizen zijn toegestaan;
b. binnen het plangebied zijn ten hoogste 30 woonhuizen gebouwd;
c. een hoofdgebouw is vrijstaand gebouwd;
d. de afstand van de gevel van het hoofdgebouw en de weg, bedraagt tenminste 5m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
f. de afstanden van de hoofdgebouwen tot de oeverlijn bedraagt niet minder dan 10 m, dan we de bestaande afstand indien deze minder is;
g. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
h. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 50°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
i. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

6.2.2 Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;

d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m^2 bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
f. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, en uitgebouwde gebouwen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

6.2.3 Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:
a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. lid 6.2, sub 1 onder d:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
b. lid 6.2, sub 2 onder a:

ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;

c. lid 6.2, sub 2 onder a:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximum van 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximum van 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;

d. lid 6.2, sub 2 onder b:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;

e. lid 6.2, sub 2 onder e:
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximum van 45 m^2, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen;

of,

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

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;

b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
- de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
- de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m^2;
- het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
- de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
- de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
- de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
- de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het

laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;

- reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;

c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;

d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

De beheersverordening verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

9.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;

c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
   - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;

e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 40 m mag bedragen, met dien verstande dat:
   1. de noodzaak voor plaatsing van de antenne is aangetoond waarbij het gedeelde gebruik van masten moet zijn overwogen;
   2. het bebouwingsbeeld van de omgeving niet wordt verstoord;
   3. de antenne in de onmiddellijke nabijheid van hoge gebouwen en/of bouwwerken of langs grote infrastructurele lijnen (zoals hoogspanningsleidingen en (spoor)wegen) wordt geplaatst.

9.2 De onder lid 9.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- de verkeersveiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 10: Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Eenmalig kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximum 10%.

c. Lid 10.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2 sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Lid 10.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan ‘Biessumerwaard’, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11: Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: 'Regels, behorende bij de beheersverordening ***Biessumerwaard***, gemeente Delfzijl'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad d.d. 4 juli 2013 onder nummer 6.

E.A. Groot, voorzitter

O. Rijkens, griffier

Verbeelding