

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING PLANHERZIENING	1
1.2	LIGGING, BEGRENZING EN JURIDISCHE STATUS VAN HET PLANGEBIED	2
1.3	LEESWIJZER	3
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	5
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS EN RUIMTELIJKE STRUCTUUR	5
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	11
3	BELEIDSKADER	17
3.1	RIJKSBELEID	17
3.2	PROVINCIAAL BELEID	18
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
4	RANDVOORWAARDEN	27
4.1	MILIEU	27
4.1.1	BODEMKWALITEIT	27
4.1.2	GELUID	31
4.1.3	LUCHTKWALITEIT	33
4.1.4	MILIEUZONERING	33
4.2	EXTERNE VEILIGHEID	34
4.2.1	INVENTARISATIE BESTAANDE RISICOBRONNEN	35
4.2.2	TOEKOMSTIGE RISICO'S BINNEN HET PLANGEBIED	37
4.2.3	RISICOVOLLE INRICHTINGEN IN DE OMGEVING	37
4.2.4	RISICOVOLLE TRANSPORTROUTES IN EN NABIJ HET PLANGEBIED	39
4.2.5	BUISLEIDING	43
4.2.6	ADVIES BRANDWEER	45
4.2.7	CONCLUSIE	49
4.3	WATERHUISHOUDING	50
4.4	ARCHEOLOGIE	52
4.5	FLORA EN FAUNA	53
4.6	VERKEER EN INFRASTRUCTUUR	54
5	PLANBESCHRIJVING	55
5.1	ALGEMEEN	55
5.2	PLANVORM	55
5.3	JURIDISCHE PLANOPZET	56
5.4	HANDHAVING	61
6	UITVOERBAARHEID	63
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	63
6.2.1	INSPRAAKREACTIES	64
6.2.2	OVERLEGREACTIES	67
6.3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	68

BIJLAGEN

1. KWANTITATIEVE RISICO-ANALYSE DELFZIJL BESTEMMINGSPLAN KERN WEST.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

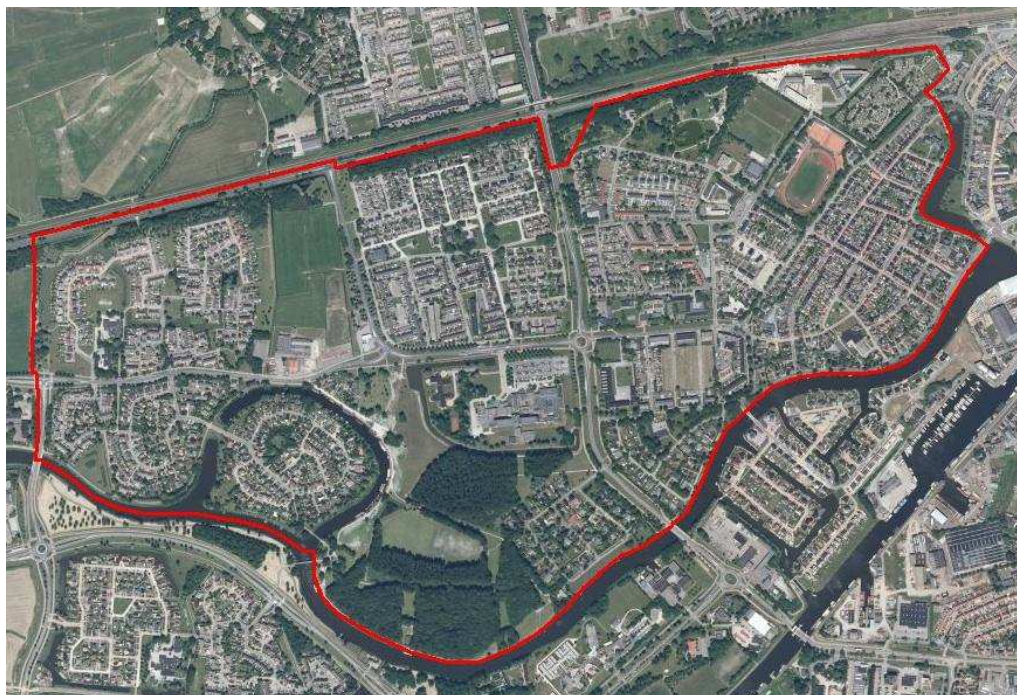
In de gemeente Delfzijl is momenteel een proces gaande van zowel actualisering als digitalisering van bestemmingsplannen. Een groot deel van de vigerende bestemmingsplannen is sterk verouderd en wat betreft de planologisch-juridische regeling niet meer actueel. Een actueel en gemakkelijk raadpleegbaar bestemmingsplan stelt burgers en bedrijven in staat om zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Voor de kern Delfzijl is in dit kader reeds begonnen met nieuwe bestemmingsplannen voor 'Kern Noord' en 'Tuikwerd'. Het voorliggende bestemmingsplan voor de woonwijk Delfzijl - Kern West is het volgende dat in procedure zal gaan.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Binnen vijf jaar na inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) dienen alle plannen ouder dan 10 jaar te zijn geactualiseerd. Dit bestemmingsplan legt de huidige situatie vast en gaat niet in op toekomstige herstructurering, zoals verwoord in het Masterplan Revitalisering Delfzijl en de Damsterdiepvisie. Het beoogt daarnaast de bestaande karakteristiek van de wijk Delfzijl - Kern West vast te stellen en te beschermen, zonder bij voorbaat nieuwe ontwikkelingen onmogelijk te maken. Belangrijk kader wordt gevormd door het zogenaamde Ontwikkelingsperspectief 2030, welke gezamenlijk met de gemeente Appingedam is opgesteld. Dit document is niet vastgesteld, maar is aangenomen als richtinggevend. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande regeling voor het plangebied. Op onderdelen is in afwijking hiervan aangesloten bij de bestaande situatie.

Een ander gevolg van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) is de digitaliseringsplicht. Deze verplichting houdt in dat bestemmingsplannen conform de RO standaarden 2008 dienen te worden opgesteld. De RO standaarden 2008 vormen de basis voor het vormgeven (SVBP2008), inrichten (IMRO2008) en het beschikbaar stellen (STR12008) van ruimtelijke plannen. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen vanaf 1 januari 2010 zowel in papieren versie (analoge verbeelding) als digitaal (digitale verbeelding) te worden vastgesteld. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

Om de bestemmingsplannen binnen de gemeente Delfzijl onderling vergelijkbaar te maken en de rechtsgelijkheid te waarborgen is in 2009 het handboek Digitale Ruimtelijke Plannen en Processen opgesteld. In dit handboek zijn de keuzes vastgelegd die bij het actualiseren van de bestemmingsplannen zijn gemaakt aan de hand van de notitie Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is het handboek als uitgangspunt genomen.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied



Afbeelding 1-1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van het centrum van Delfzijl (begrenzing oostzijde) en wordt in het noorden begrensd door de Parallelweg (N360), aan de westzijde door de Zeel en aan de zuidzijde door het Damsterdiep. De begrenzing van het plangebied is zodanig gekozen dat een nauwkeurige aansluiting met de omliggende bestemmingsplannen Tussengebied, Tuikwerd, Doklanden, Centrum en Delfzijl-Noord wordt verkregen. Hiermee worden overlappingsen en hiaten met de andere bestemmingsplannen voorkomen.

Het plangebied wordt in de huidige situatie gekenmerkt door de aanwezigheid van meerdere planologische regelingen. Voor het gebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Fivelzigt Deelplan I, vastgesteld op 10 juni 1973 en goedgekeurd op 16 oktober 1973;
- Fivelzigt Deelplan II, vastgesteld op 18 mei 1995 en goedgekeurd op 16 oktober 1995;
- Fivelzigt Deelplan III, vastgesteld op 25 mei 1976 en goedgekeurd op 31 augustus 1976;
- Dethmerseiland, vastgesteld op 23 februari 1989 en goedgekeurd op 6 juni 1989;
- Tuikwerderrak, vastgesteld op 26 januari 1984 en goedgekeurd op 28 augustus 1984;
- Woonschepenhaven Damsterdiep, vastgesteld op 22 december 1994 en goedgekeurd op 1 augustus 1995;
- West, vastgesteld op 26 maart 1987 en goedgekeurd op 21 juli 1987;
- Oud-West, vastgesteld op 24 april 1980 en goedgekeurd op 7 april 1981.

1.3 Leeswijzer

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

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

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

Ontstaansgeschiedenis:

Delfzijl is ontstaan op de plek waar in de 13^e en 14^e eeuw drie sluizen zijn gebouwd bij de monding van de Delf, het latere Damsterdiep: de Slochterzijl, de Scharmerzijl en de Dorpsterzijl. Aan deze sluizen ontleent Delfzijl zijn naam, dat voor het eerst in 1303 als zodanig wordt genoemd. Delfzijl ligt aan de monding van de Eems. Via deze waterweg heeft men verbinding met de Waddenzee. Vele decennia lang wordt er vanuit Delfzijl handel gedreven. In de 19^e eeuw maakt de gemeente Delfzijl een snelle groei door. De ruim 3.000 inwoners in 1811 hebben zich in 1851 vermeerderd tot 4.375 en in 1900 wonen er bijna 7.500 mensen. Na de Tweede Wereldoorlog zet de groei versneld door.

In de tweede helft van de 19^e eeuw komt de industrialisatie van Delfzijl langzaam op gang. Het aantal steenfabrieken neemt toe en er verschijnen scheepswerven. Een extra stimulans kreeg Delfzijl door de ingebruikneming van het Eemskanaal in 1876 en de aanleg van de spoorlijn Groningen - Delfzijl in 1884. Aan de zuidkant van de havenstad wordt een groot industrieterrein gepland.

Nadat de industrialisatie van Delfzijl op gang kwam, zijn in een hoog tempo woonwijken verrezen rond de oude kern om de verwachte toestroom van fabrieksarbeiders te huisvesten. De bedoeling is dat Delfzijl groeit tot een plaats van 80.000 inwoners. De in de jaren '30 gebouwde wijk Oud-West is de eerste uitbreiding van het plangebied Delfzijl - Kern West. Veel gebouwen en huizen in de wijk zijn ontworpen in de stijl van de Amsterdamse School. Het grootste gedeelte van het plangebied is echter pas na de Tweede Wereldoorlog gebouwd. In de jaren 70 van de twintigste eeuw stagneert de groei. De verwachte toename van de industriële bedrijvigheid en werkgelegenheid bleef uit.

Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

Steenfabriek

In de omgeving van Delfzijl werden in de 19^e eeuw veel steenfabrieken gesticht, omdat de Groningse klei uitermate geschikt is om steen van te bakken. In het plangebied staat de steenfabriek Fivelmonde. Deze is één van de weinige overgebleven complete Groningse steenfabrieken. Er worden sinds de sluiting in 2002 geen stenen meer gemaakt. Tegenwoordig wordt de steenfabriek beheerd door een stichting.

In de beleidsnota cultuurhistorie Delfzijl *“Geboren uit de Zee”* (vastgesteld april 2010) is de voormalige steenfabriek aangemerkt als een waardevol element van industrieel erfgoed. Een uitgangspunt van het beleidsstuk is om cultuurhistorische waarden binnen de gemeente te benoemen en te beschermen. De steenfabriek is een van de weinigen die goed bewaard is gebleven in deze regio.

De *“Identiteitsvisie Damsterdiep”* (2004) geeft aan dat de steenfabriek een schakel is in de verbinding tussen Uitwierdermaar/Biessum in het noorden en Tuikwerderrak in het zuiden en dat bij herontwikkeling gebruik gemaakt zou moeten worden van de ligging aan het Damsterdiep. De locatie kan op die manier een schakel (gaan) vormen tussen groen, natuur, recreatie door de onderlinge verbindingen beter zichtbaar te maken.

De beleidsnota *“Geboren uit de Zee”* sluit hierop aan en voegt toe dat de cultuurhistorische elementen in het landschap (Damsterdiep) en het erfgoed (Steenfabriek) beter kunnen worden versterkt. De cultuurhistorische waarden kunnen bijvoorbeeld zichtbaar gemaakt worden door recreatieve voorzieningen er omheen te creëren.

Het (op termijn volledig) herinrichten van het terrein van de steenfabriek kan een bijdrage gaan leveren aan de woonkwaliteit van de woonwijken Steenbakkerbuurt en Fivelmonde, door bijvoorbeeld op het braakliggende grond rondom de steenfabriek, fiets- en wandelpaden aan te leggen.

Voor de herinrichting van het historische pand is nu een passend plan ingediend. Op de locatie van de voormalige loodsen wordt de vestiging van units ten behoeve van kleine bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Het bijbehorende beeldkwaliteitsplan is op dit moment nog in ontwikkeling. Om de visie, karakter en beoogde uitstraling van het herinrichtingsplan ook in de toekomst veilig te stellen, wordt er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De verwachting is om het beeldkwaliteitsplan begin 2012 vast te stellen, zodat bij vergunningverlening voor de bouw van de units getoetst kan worden aan het BKP.

Damsterdiep

Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door het middeleeuwse Damsterdiep. Het Damsterdiep is een watergang tussen Groningen en Delfzijl. Vóór de aanleg van het Eemskanaal was het Damsterdiep de levensader van het gebied. Aan het Damsterdiep ontwikkelden zich werven, steenfabrieken, kalkovens, kloosters, borgen en landgoederen. Gezien deze ontwikkelingen heeft de Damsterdiepzone een cultuurhistorische waarde. Toen het Damsterdiep voor de steeds groter wordende schepen ongeschikt werd, is in 1876 het Eemskanaal gegraven.

Het plangebied is vanaf de jaren '30 van de 20^e eeuw ontwikkeld tot een woongebied. Dit heeft ertoe geleid dat er in het plangebied relatief weinig cultuurhistorische structurerende elementen aanwezig zijn. Wel zijn er in de wijk Over de Gracht twee waardevolle gebouwen die aangemerkt zijn als Rijksmonument. De bescherming van deze monumenten is geregeld in de monumentenwet en dus het Rijk bevoegd gezag.

In de verbeelding zijn deze monumenten gesignaleerd aan de hand van de aanduiding 'karakteristiek'.

Wijkstructuur

Het plangebied Delfzijl - Kern West is op te delen in 7 wijken/buurtten, te weten Over de gracht, Scheepvaartbuurt, Steenbakkersbuurt, Tuikwerderrak, Dethmerseiland, Fivelzigt en Fivelmonde. Daarnaast is er een woonschepenhaven in het oostelijke gedeelte van de meander van het Damsterdiep. In deze paragraaf zijn per wijk het karakter en de structuur besproken. De functionele structuur per wijk en de ontsluitingsstructuur zijn opvolgend beschreven.



Afbeelding 2-1 Buurten in het plangebied

1. Over de gracht

De wijk ligt ten opzichte van het centrum van Delfzijl aan de overkant van de gracht en wordt daarom ook wel "Over de gracht" genoemd. Een andere benaming voor de wijk is Zeeheldenbuurt, omdat een aantal straten en pleinen in de wijk naar zeehelden zijn genoemd. Zo zijn er de straten en pleinen Abel Tasmanplein, Willem Barentszstraat, Piet Heinstraat, Cornelis Houtmanstraat. Ten zuiden wordt de wijk begrensd door het Damsterdiep. Ten noorden ligt de spoorlijn Delfzijl - Groningen. De wijk wordt aan het westen begrensd door de Koningin Julianalaan.

In de Welstandsnota wordt Oud-West getypeerd als (grootste) vooroorlogs woongebied. De wijk heeft een uniek karakter dankzij de bebouwing in jaren '30 stijl, waarbij verscheidene panden zijn afgeleid van de stijl van de Amsterdamse school. Ondanks haar grootte en de verschillende soorten bebouwing heeft de wijk een relatief homogeen karakter. De villabebouwing staat aan de buitenring van de buurt, georiënteerd op het water en het groen. De Rijksweg langs het Damsterdiep is zeer bepalend. De rest van de overwegend vrijstaande bebouwing is dicht op elkaar geplaatst, al dan niet voorzien van een klein voortuintje.

De woningen met 'Amsterdamse school-kenmerken' kennen een horizontale geleding, waarbij door de toepassing van erkers de gevel transparant wordt. De gevels zijn uitgevoerd in rood tot donkerrood metselwerk. Door toepassing van metselwerkversieringen en brede strak vormgegeven goten ontstaat soms enige plasticiteit in de gevels. De daken hebben rode, grijze of zwarte dakpannen. Woningen hebben één of twee bouwlagen met kap en de omvang van de bebouwing vertoont onderling veel overeenkomsten. De kappen kennen grote overstekken met dakgoten. Het algemene beeld van de jaren '30 woningen is de grote samenhang tussen de toch individueel herkenbare woningen.

Er is veel waardering voor de bouwstijl en de daar uit voortkomende materiaalkeuze, die leidt tot een sterke samenhang. Daarnaast is er waardering voor de grote variatie aan vormen en kleuren. De beleidsintenties wat betreft vooroorlogse woongebieden zijn het respecteren van de hoofdvorm, het aanzicht en de opmaak. Bij ver- en nieuwbouw zal sterk gelet moeten worden op materiaalkeuze en architectonische uitwerking.



Afbeelding 2-2 Typische bebouwing in 'Oud West'.

2/3. Scheepvaartbuurt en Steenbakkersbuurt

Nadat de industrialisatie van Delfzijl op gang kwam, zijn in een hoog tempo woonwijken verrezen rond de oude kern. In aansluiting op de in de jaren '30 gebouwde wijk Over de gracht is als eerste uitbreiding de wijk West gebouwd. Deze wijk is op te delen in twee buurten, te weten Scheepvaartbuurt en de Steenbakkersbuurt. Beide buurten kennen weinig stedenbouwkundige samenhang. De wijken hebben een typische opbouw van de jaren '60: een mix van laagbouw en middelhoogbouw.

In de Welstandsnota is deze wijk geplaatst onder de categorie 'planmatig gerealiseerde woongebieden'. Positieve waardering is er voor de heldere

stedenbouwkundige opzet van de wijken die tussen de jaren '50 en '70 zijn gebouwd. De onduidelijkheid van de wijken die na deze periode zijn gebouwd wordt minder gewaardeerd. Wel is er waardering voor de groene openbare ruimten. De vaak saaie architectuur is een negatief punt. Het beleid is er op gericht incidentele wijzigingen toe te staan en in bepaalde delen ook planmatig wijzigen.

In opdracht van de Ontwikkelingsmaatschappij Delfzijl heeft HKB Stedenbouwkundigen een stedenbouwkundige visie gemaakt (2005) voor een grootschalige herstructurering van de wijk West (Over de Gracht / Scheepvaartbuurt). Inmiddels is deze herstructurering in volle gang en zijn delen van de wijk gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het betreft hier bouwblokken aan de Schoenerlaan, Botterlaan, Wethouder Veenkampiaan, Tjalklaan, Koningin Julianalaan en de Piet Heijnlaan. Op kavels aan de Fregatlaan, de Jachtlaan/Barklaan en de Botterlaan is de bebouwing inmiddels gesloopt, maar is nog geen vervangend programma ontwikkeld. Deze ontwikkelingslocaties zijn derhalve niet voor dit bestemmingsplan meegenomen. Te zijner tijd zal hiervoor (indien noodzakelijk) een aparte procedure worden gevolgd. Tenslotte is momenteel het binnengebied van het bouwblok tussen de Rijksweg, de Jachtlaan, de Hogelandsterweg en de Koningin Julianalaan (het woningbouwproject "De Helling") in ontwikkeling. Het project bestaat uit de realisatie van een 15-tal grondgebonden (senioren)woningen en 39 appartementen. Het terrein wordt omgeven door een meer stedelijke rand met hogere bebouwing (4 bouwlagen) met daarin naast woonfuncties tevens enkele maatschappelijke en detailhandelfuncties. Op de hoek van de Jachtlaan en de Hogelandsterweg bevindt zich een gezondheidscentrum met 46 appartementen. Op de hoek van de Jachtlaan en de Koningin Julianalaan is een klein winkelcentrum aanwezig (inclusief een supermarkt).

4. Tuikwerderrak

Het Tuikwerderrak is een voormalige meander van het Damsterdiep bij Delfzijl. Het rak is genoemd naar het verdwenen wierdedorp Tuikwerd. De meander is ontstaan in de periode dat het huidige kanaal nog in open verbinding met de zee stond en het getij vrij spel had in de Delf, zoals het water oorspronkelijk heette. Hij vormde een belangrijke hindernis voor het scheepvaartverkeer en voor de vlote afwatering. Om hierin verbetering te brengen, maakte men al in 1650 plannen voor een afsnijding van het 'Tucquerder Raek'. Uiteindelijk werd deze meander van het Damsterdiep in 1874 afgesneden door een nieuw kanaalbed.

Tuikwerderrak is in de Welstandsnota opgenomen als bijzonder woongebied vanwege de ruime opzet en het feit dat er alleen vrijstaande woningen staan van het type bungalow. De ruime stedenbouwkundige opzet in combinatie met de groenstructuren wordt hogelijk gewaardeerd. Tevens is er waardering voor het type woning dat afwijkt van de standaard. Het beleid is gericht op incidenteel wijzigen. Met behoud van het karakter van het gebied is een transformatie van de bebouwing mogelijk.

5. Dethmerseiland

De buurt dankt zijn naam aan de boerderij die er stond; deze was van de boer Dethmers. De wijk ligt op een eiland in het Damsterdiep. Het eiland wordt door een dam en twee fietsbruggen ontsloten. Feitelijk gezien is het een schiereiland, zij het kunstmatig.

Het eiland is ontstaan doordat een meander in de rivier de Delf afgesneden werd toen deze werd gekanaliseerd. De wijk is aangelegd in de jaren 70. De bebouwing is van die periode, maar ook recenter en bestaat voornamelijk uit vrijstaande huizen.

6/7. Fivelzigt en Fivelmonde

Deze buurten zijn de meest westelijk gelegen buurten van het plangebied en liggen tussen het Damsterdiep en de spoorlijn in. Beide buurten worden gescheiden van elkaar door de weg naar de Dam. Fivelzicht ligt hier ten zuiden van en grenst aan het Dethmerseiland. Zowel Fivelmonde als Fivelzicht zijn aangelegd in de jaren '70 en genoemd naar de voormalige rivier de Fivel die in nabijheid heeft gelopen. Fivelmonde is daarna in de jaren '90 nog uitgebreid. De buurten bestaan voornamelijk uit koopwoningen. In Fivelmonde ligt ook de steenfabriek Fivelmonde.

In Fivelmonde vormt het Gersteland een afronding van de woonbebouwing. Dit gebied werd ontwikkeld om te voorzien in de specifieke vraag naar woningen in de categorie twee-onder-één-kap (hiermee werd beoogd een positieve bijdrage te leveren aan het negatief migratiesaldo in de gemeente Delfzijl). Het doel was om een hoogwaardige woonomgeving te creëren qua woningtype, stratenplan met een wisselend beeld, diversiteit in de architectuur met hoge eisen aan openbare groenvoorzieningen en waterpartijen.



Afbeelding 2-3/4 Achterkantsituaties in Fivelmonde

8. Woonschepenhaven - Damsterdiep

Naast deze vijf wijken is de woonschepenhaven ook nog te onderscheiden als woonomgeving. Aan het snikkepad liggen sinds de jaren '60 woonschepen. Er is een maximum van tien ligplaatsen bestemd.



Afbeelding 2-5 Woonschepenligplaats Damsterdiep

Ontsluitingsstructuur

De belangrijkste ontsluitingsweg van de verschillende woonwijken voor Delfzijl - Kern West is de ringweg 'Hogelandsterweg' (N997). Door de ringweg is Kern West goed verbonden met het centrum, de kust en Delfzijl - Kern Noord. Momenteel wordt bovendien een directe aansluiting van de Hogelandsterweg op de Parallelweg gerealiseerd door de aanleg van een tweetal rotondes en een verbindingsweg. Hierdoor zal de functie als ringweg nog verder worden geoptimaliseerd voor de Hogelandsterweg. De 'Weg naar Den Dam' zorgt voor ontsluiting van het westelijke deel van de wijk in de richting van Appingedam en de N33. Het Delfzichtziekenhuis is verbonden met de Parallelweg (N360) via de Fivellaan en Jachtlaan, ten westen van de Hogelandsterweg. Ten oosten van de Hogelandsterweg zijn de Jachtlaan en Julianalaan van belang voor de ontsluiting van West en Oud-West. Om deze laatste weg enigszins te ontlasten is deze heringericht tot 30 km/u straat.

2.2 Functionele structuur

De functionele structuur beschrijft de verschillende in het plangebied voorkomende functies, zoals wonen, voorzieningen en bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en centrumvoorzieningen. In het plangebied is een fors aantal voorzieningen aanwezig.

Wonen

Het grootste gedeelte van de woningen in de wijk "West" bestaat uit grondgebonden woningen in de koopsector (ca. 80%). Verspreid over de wijk bevinden zich daarnaast woningen in de huursector, zowel grondgebonden als appartementen. Momenteel wordt een groot deel van de oude huurvoorraad gesloopt en vervangen door nieuwbouw in zowel de huur- als de koopsector. Het percentage huurwoningen zal na voltooiing van de herstructurering licht afnemen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. In de wijken Fivelzigt en Tuikwerderrak ligt het accent hoofdzakelijk op de (grondgebonden) koopsector.

Aanwezigheid van voorzieningen en bedrijven

Naast de woonfunctie komen verspreid over het plangebied diverse voorzieningen voor, zoals detailhandel, zorg, sport en onderwijs. De meeste voorzieningen zijn geconcentreerd aan weerszijden van de Jachtlaan, centraal in het gebied. Zo is ten zuiden van de aansluiting van de Jachtlaan op de Koningin Julianalaan een wijkvoorziening gelegen met daarin een supermarkt en een aantal kleinere detailhandelszaken en dienstverlening. Aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich een parkeervoorziening voor dit 'buurtwinkelcentrum'. Daarnaast is op de hoek van de Jachtlaan/Hogelandsterweg recent een nieuw zorgcentrum gebouwd, waarin diverse gezondheidsfuncties zijn ondergebracht. Aan de zuidzijde van het plein aan de Wethouder Veenkamplaan is een apotheek gevestigd.

Bedrijvigheid in het plangebied beperkt zich tot de voormalige steenfabriek "Fivelmonde" en het tankstation aan de Fivellaan. Het voormalige garagebedrijf aan de J.C. Rijpstraat zal op termijn worden vervangen door woningbouw. Een toekomstvisie is om de voormalige verffabriek Delfzijl ook op termijn te kunnen vervangen door woningbouw, mits de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op het moment van wijziging, vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid.

Er wordt gestreefd naar handhaving van de directievilla op de hoek van de Rijksweg en de Wettersteinstraat.



Afbeelding 2-6 Markante hoogbouw van het verzorgingstehuis Julsingha.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het Delfzicht Ziekenhuis, gevestigd aan de Jachtlaan is hiervan de grootste. Het ziekenhuis is gebouwd in de jaren '60 en heeft een regionale functie.



Afbeelding 2-7 Gezondheidscentrum Delfzijl

Langs de noordgrens van het plangebied, ten oosten van de Hogelandsterweg, zijn uiteenlopende voorzieningen gehuisvest. In de meest noordoostelijke hoek van het plangebied aan de Koningin Julianalaan is de Algemene begraafplaats Delfzijl gelegen. Ten westen hiervan, aan de noordelijke grens van het plangebied, is het woon-/zorgcentrum Burgemeester van Julsinghatehuis gevestigd, welke recent is uitgebreid.

In een strook ten noorden van de Jachtlaan bevinden zich enkele onderwijsfuncties en de marechausseekazerne. Aan de Gevelsteen/Tichelwerk bevindt zich eveneens een verzameling van maatschappelijke functies. In het Tuikwerderrak zijn tenslotte enkele verenigingsgebouwen gelegen (o.a. scouting en een roeivereniging).

In de wijk zijn verschillende scholen aanwezig, waaronder de rkbs Onze Lieve Vrouwe Sterre der Zee aan de Ringenum. Tussen de Jachtlaan en de Barklaan is de kinderopvang Catalpa, een sporthal en binnenkort de CBS Windroos gevestigd. Aan de Stuurboordlaan en de Botterlaan bevinden zich respectievelijk de bijzonder basisschool Het Baken en de OBS Jan Ligthart. Eén van de vestigingen van de Christelijke Scholengemeenschap het Fivelcollege is gesitueerd aan de Hogelandsterweg (sloop na realisatie nieuwbouw in het Tussengebied). In de Steenbakkersbuurt bevindt zich aan de Gevelsteen de OBS Tasveld. In Fivelzigt zijn de openbare basisschool Het Zigt en bijzondere basisschool De Zaaier gevestigd aan het Gersteland.

Recreatie- en groenvoorzieningen

De wijk is ruim opgezet met veel openbaar groen. Langs de belangrijkste infrastructuur, zoals de Hogelandsterweg, Jachtlaan en Weg naar Den Dam, liggen brede bermen. De vrijliggende fietspaden door de wijk zijn ruim opgezet en slingeren door het groen. Tussen het Damsterdiep en het Delfzicht ziekenhuis ligt een belangrijk groen- en bosgebied (Bosplan Tuikwerderrak). Het gebied vormt een belangrijk recreatiegebied voor zowel de wijken in onderhavig plangebied als voor de zuidelijk gelegen wijk Tuikwerd. Centraal in het plangebied is de ijsbaan gelegen, in het

noorden het Wilhelminapark. In het Wilhelminapark is een dierenverblijf gesitueerd. Tevens liggen Prins Bernardlaan sportvelden met sportkantines, te weten een sporthal, tennisvelden, voetbalvelden en een atletiekbaan. Langs de noordzijde van het Damsterdiep is een recreatieve route gelegen (Vlotterspad, Snikkepad en Trekweg) die vanuit Delfzijl naar Appingedam loopt. Tenslotte vormt het Damsterdiep een belangrijke recreatieve functie voor het gebied. Dit uit zich onder meer in pleziervaart op het Damsterdiep zelf, maar ook door bij voorbeeld de aanwezigheid van de langzaam verkeersroute. Ook bevinden zich op een aantal plaatsen aanlegplaatsen (steigers) voor de recreatievaart.



Afbeelding 2-8 speelplaats aan de Klaverweide



Afbeelding 2-9 Dierenopvang in het Wilhelminapark

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is "decentraal wat kan, centraal wat moet". De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijke gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden. De centrale doelen die het Rijk heeft gesteld zijn verwoord in de begrippen 'basiskwaliteit' en de 'Ruimtelijke Hoofdstructuur - RHS'. Het gaat hierbij vooral om aspecten als gezondheid, veiligheid, milieu en natuur, maar ook om bijvoorbeeld water, landschappelijke inpassing en ruimtelijk ontwerp. Het staat decentrale overheden vrij om in aansluiting op de Nota Ruimte te sturen en daartoe aanvullend eigen beleid te formuleren, wanneer dit niet strijdig is met de (ruimtelijke) rijksdoelen. Decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen en uitdagingen. Voor heel Nederland vereist het Rijk minimaal de basiskwaliteit, maar bij de elementen van de nationale RHS heeft het Rijk veelal een hogere ambitie.

De Nota Ruimte bevat een aparte paragraaf over de Waddenzee. Een nadere uitwerking en concretisering van het in de Nota Ruimte beschreven beleid voor de Waddenzee is opgenomen in de PKB Derde Nota Waddenzee.

Structuurvisie Derde Nota Waddenzee

Deze Structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de Waddenzee. De hoofddoelstelling voor de Waddenzee is de duurzame bescherming en ontwikkeling van de Waddenzee als natuurgebied en het behoud van het unieke open landschap. De Structuurvisie is gebiedsgericht van karakter en integreert het ruimtelijke en ruimtelijk relevante rijksbeleid voor de Waddenzee. Ze is richtinggevend voor het ruimtelijke beleid van provincies en gemeenten. Onder het waddengebied wordt in deze Structuurvisie verstaan: de Waddenzee, de Waddeneilanden, de zeegaten tussen de eilanden, de Noordzeekustzone tot 3 zeemijl uit de kust, alsmede het grondgebied van de aan de Waddenzee grenzende vastelandsgemeenten. Het geformuleerde beleid heeft ook betrekking op ontwikkelingen buiten het gebied, voor zo ver deze van directe betekenis zijn voor het gebied zelf. Voor onderhavig bestemmingsplan geldt dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. Dit beleid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig actualiseringsplan.

Krimp als structureel probleem

Krimp is op dit moment een actueel probleem in verschillende regio's van Nederland, waaronder Oost-Groningen. De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie en de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hebben het 'Topteam Krimp' ingesteld. De opdracht van het Topteam houdt het analyseren van knelpunten en kansen die bevolkings- en huishoudensdaling met zich meebrengen en het formuleren van oplossingsrichtingen en aanbevelingen in. De krimpsituatie in de regio's Noordoost- en Oost-Groningen is urgent en bijzonder. De situatie in deze krimpregio vereist een urgente en bijzondere aanpak door gemeenten, de regio, de provincie Groningen en het Rijk. In het rapport worden conclusies getrokken en aanbevelingen gegeven op de terreinen van wonen, onderwijs, economie, arbeidsmarkt, mobiliteit, zorg en welzijn, bestuurlijke samenwerking en financiering.

3.2 Provinciaal beleid

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten voor de periode 2009-2013 een nieuw Provinciaal Omgevingsplan en bijbehorende Omgevingsverordening 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.

Volkshuisvesting

In de context van leefbaarheid wordt de provincie geconfronteerd met een forse opgave als gevolg van de bevolkingsdaling in de Eemsdelta en Oost-Groningen. Een brede integrale aanpak is noodzakelijk om de leefkwaliteit in deze regio's in stand te houden. Om deze krimp het hoofd te kunnen bieden, wordt ingezet op regionale samenwerking. De afspraak is gemaakt om met de gemeenten in de Eemsdelta en Oost-Groningen en de gemeente De Marne een visie en aanpak vast te leggen in een woon- en leefbaarheidsplan. Een dergelijk plan, Pact regio Eemsdelta, is opgesteld door de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsum en Loppersum en de provincie Groningen. De getallen over de nieuwbouwruijnte per gemeente voortkomend uit dit plan zijn overgenomen in het uitvoeringsbesluit van de Provinciale Omgevingsverordening. Transformatie van de bestaande woningvoorraad verdient in het kader van zuinig ruimtegebruik de voorkeur ten opzichte van nieuwe uitleglocaties. Specifiek voor Oost-Groningen dient deze transformatie versneld te worden doorgevoerd om de sociale tweedeling, leegstand en waardedaling van woningen te vermijden.

Pact Regio Eemsdelta

Op 15 september 2009 is het Pact Regio Eemsdelta ondertekend. Belangrijk uitgangspunt van dit pact is het woningaanbod aanpassen aan de wensen van de consument. Dit betekent dat de betrokken gemeenten (Appingedam, Delfzijl, Eemsum en Loppersum), de provincie Groningen, woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen zich de komende jaren inspannen om de leefbaarheid en de kwaliteit van wonen en de leefomgeving in de regio in stand te houden of zelfs te

verbeteren, ondanks de bevolkingsdaling waarmee de regio Eemsdelta te maken heeft. Er zijn afspraken gemaakt met elkaar over het nieuwe beleid op het gebied van wonen en voorzieningen voor de regio Eemsdelta. Op basis van demografisch en consumentenonderzoek is er voor het gehele Eemsdelta gebied een prognose gemaakt over de bevolkingsontwikkeling voor de komende 10 jaar. Uit deze gegevens blijkt dat voor de Eemsdelta en in het bijzonder voor Delfzijl het inwoneraantal de komende jaren zal blijven krimpen. 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).

Het door de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie en de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ingestelde 'Topteam Krimp' beschouwt het Pact Regio Eemsdelta als een relevante stap om de samenwerking tussen de betrokken gemeenten, de provincie, corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen steviger vorm te geven. Het aanpassen van het woning- en voorzieningenaanbod, op basis van de wensen van de consument vindt het Topteam een logisch en goed uitgangspunt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Identiteitsvisie Damsterdiep

Voor de zone Damsterdiep en Eemskanaal van Groningen tot Delfzijl is een identiteitsvisie vastgesteld. Deze visie is opgesteld op initiatief van de provincie Groningen en de stuurgroep Eemsmondgebied, onder andere om de kansen voor het gebied in beeld te brengen. In de visie is aangegeven hoe bij toekomstige ontwikkelingen de cultuurhistorische identiteit van de zone kan worden behouden en ontwikkeld. In de visie zijn concrete projecten genoemd voor de ontwikkeling van de Damsterdiepzone, zo ook de steenfabriek gelegen in het plangebied.

Ontwikkelingsperspectief Appingedam - Delfzijl 2030

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

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

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 uit ziet.

Masterplan Revitalisering Delfzijl

In het Masterplan wordt een kwaliteitsimpuls voor Delfzijl voorgesteld die de plaats duurzaam kan revitaliseren. Op 25 oktober 2001 is het Masterplan door de Gemeenteraad van Delfzijl goedgekeurd. De doelstelling van het Masterplan Revitalisering Delfzijl is een visie op de revitalisering die Delfzijl zou kunnen ondergaan in een periode van minimaal 10 jaar. Met deze visie wordt geen blauwdruk neergelegd voor de gehele periode, het is meer een plan in de vorm van een strategie. Die strategie geeft voor elk gebied aan op welke manier de doelstellingen van de revitalisering in plannen kunnen worden uitgewerkt, zo ook voor Delfzijl - Kern West. Deze strategie biedt een grotere vrijheid aan de verschillende deelplanontwikkelaars om een plan te optimaliseren en er bestaat ruimte om in te spelen op veranderingen in de tijd. Voor Oud-West en de Scheepvaartbuurt is reeds in 2005 een structuurvisie opgesteld in opdracht van de Ontwikkelingsmaatschappij Delfzijl, als uitwerking van het Masterplan Revitalisering Delfzijl. Voor de verschillende functies in de wijk is beschreven wat er moet gebeuren. In het plangebied is onder meer de openbare ruimte aan de Jachtlaan en de Botterlaan opnieuw ingericht en zijn de appartementencomplexen aan de Botterlaan gesloopt. Bovendien hebben op verschillende locaties in het plangebied rijwoningen plaatsgemaakt voor halfvrijstaande of vrijstaande woningen, waardoor een verdunning van de woningdichtheid heeft plaatsgevonden. Tenslotte zijn diverse maatschappelijke functies aan de Jachtlaan en de Hogelandsterweg gesloopt. Door de komst van het Pact regio Eemdelta is het Masterplan op onderdelen achterhaald. Voor de inmiddels (op basis van het Masterplan) gesloopte delen in de wijk wordt momenteel bekeken welke invulling deze gronden in de toekomst kunnen krijgen.

Detailhandelsbeleid

De detailhandelsstructuur in de kern Delfzijl was enige jaren geleden aan herziening toe (Detailhandelsbeleid 2003-2010, februari 2003). Derhalve is een helder en uitvoerbaar detailhandelsbeleid geformuleerd. Doel van dit beleid is te komen tot versterking en kwaliteitsverbetering van de gehele winkelstructuur. Om handen en voeten te geven aan het geformuleerde detailhandelsbeleid moet de gemeente een actieve rol vervullen. Het is ook gewenst dat de gemeente een regisserende en voorwaardenscheppende rol speelt.

In de detailhandelsstructuur voor Delfzijl hebben de verschillende wijken een functie toegewezen gekregen. Zo moet bijvoorbeeld Delfzijl-Centrum een regionaal (winkel)centrum voor Delfzijl en omliggende regio worden, dan wel blijven en Delfzijl-Noord een boodschappencentrum voor eigen wijk en omgeving. Grootschalige detailhandel dient te worden ingepast in of aan het centrum en detailhandel in auto's, boten, caravans en brandgevaarlijke artikelen moet gesitueerd worden op één van de bedrijventerreinen. Bouwmarkten en tuincentra met een bovenlokale functie horen tevens thuis op één van de bedrijventerreinen. In de dorpen rondom Delfzijl is consolidatie van de aanwezige functies van belang.

De detailhandel aan de Jachtlaan is aangewezen als buurtwinkelcentrum. Hier is ruimte voor één full-service supermarkt en beperkt dagelijkse artikelen en dienstverlening. Mogelijk kan op termijn de voorzieningenstrook in West 1 uit het Masterplan verder benut worden.

Buiten deze vastgestelde structuur van de aangegeven winkelgebieden zijn geen nieuwe ontwikkelingen van detailhandel toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van detailhandel (buiten het aangewezen gebied) zijn dan ook niet toegestaan.



Afbeelding 3-1 Buurtcentrum 'West'.

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.

Waterplan en Watervisie

De gemeente Delfzijl heeft in samenwerking met de twee waterbeheerders, Waterschap Noorderzijlvest en Waterschap Hunze en Aa's, een Waterplan opgesteld (2009). In het Nationaal Bestuursakkoord Water is de afspraak opgenomen dat gemeenten in samenwerking met waterbeheerders een Waterplan opstellen. Dit plan zal vermoedelijk in 2010 worden vastgesteld. In het Waterplan is een kader geschetst voor het maken van procesmatige afspraken over de afstemming van ruimtelijke ordening en water.

Het Waterplan heeft de volgende doelstellingen:

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

Het Waterplan is geen wettelijk kader, maar vormt een functioneel beleidsdocument. Het is een beleidsdocument dat een kader biedt voor sectorale plannen, zoals het Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) en dient als input voor de watertoets en het schrijven van waterparagrafen voor bestemmingsplannen. Met de vaststelling van het Waterplan door het Dagelijks Bestuur van beide waterschappen en de Gemeenteraad, hebben de betrokken partijen een inspanningsverplichting ten aanzien van de opgenomen maatregelen. Het Waterplan heeft betrekking op de komende vijf jaar (tot en met het jaar 2019) en geeft een doorkijk naar het jaar 2030.

De nadruk bij de gemaakte afspraken ligt op het voorkómen van wateroverlast. Uitgangspunt daarbij is dat het watersysteem in 2015 op orde is en vervolgens op orde blijft. Dat betekent onder andere dat de wateroverlast beperkt blijft tot de normen die maatschappelijk acceptabel gevonden worden. Binnen het Waterplan worden zowel korte termijn maatregelen als lange termijn maatregelen opgesteld. De voortgang van de maatregelen wordt jaarlijks bekeken in een overleg tussen de gemeente en het waterschap.

Horecanota

In de zomer van 2003 in de horecabeleidsnota Delfzijl/Appingedam vastgesteld. Het horecabeleid is erop gericht om overlast door alcoholgebruik terug te dringen, alcoholgebruik door de jeugd te ontmoedigen en het toeristisch-recreatieve karakter van de (binnen)stad te versterken.

Uitgangspunt van het horecabeleid is het versterken van de aantrekkelijkheid van de binnensteden. Dit houdt in dat het zwaartepunt van de horeca in het centrum moet blijven liggen. Een groei van het aantal horecavestigingen buiten het centrum past niet binnen dit beleid. Voor de gebieden buiten het centrum is het horecabeleid dan ook gericht op het consolideren van het huidige aantal vestigingen. In de gemeente Delfzijl wordt als centrum aangemerkt het bebouwde gedeelte binnen: Stationsweg, Oosterveldweg, Damsterkade, Burg. Buiskoolplein, Buitensingel en Johan v.d.

Kornputplein. Het plangebied valt daarbuiten. Binnen het plangebied bevinden zich, op het pension aan de Rijksweg na, geen horecafuncties.



Afbeelding 3-2 Pension aan de Rijksweg

Welstandsnota

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.

De Welstandsnota heeft in het geheel van ruimtelijke plannen vooral een relatie met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt de functie en het ruimtebeslag van de bouwwerken; de Welstandsnota bepaalt het uiterlijk, de vormgeving. Delfzijl - Kern West valt als wijk in de Welstandsnota deels onder 'planmatig gerealiseerde woongebieden', deels onder 'vooroorlogse woongebieden', 'Damsterdiepzone', 'bijzondere woongebieden' en 'bijzondere gebouwen'. De criteria die zijn opgenomen in de nota gaan over de plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak van de bouwwerken.

Voor wat betreft de planmatig gerealiseerde woonwijken is er een positieve waardering voor de heldere stedenbouwkundige opzet van de wijken die tussen de jaren '50 en '70 zijn gebouwd (Scheepvaartbuurt, Steenbakkersbuurt, Fivelzigt). De onduidelijkheid van de wijken die na deze periode zijn gebouwd wordt minder gewaardeerd. Wel is er waardering voor de groene openbare ruimten. De vaak saaie architectuur wordt negatief gewaardeerd. Negatief is ook de waardering voor de wit gekleurde bebouwing aan de rand met het landschap. Er geldt hier een beleid van incidenteel wijzigen en in bepaalde delen ook planmatig wijzigen.

Voor wat betreft de vooroorlogse woongebieden is er veel waardering voor de bouwstijl en de daar uit voortkomende materiaalkeuze, die leidt tot een sterke samenhang. Daarnaast is er waardering voor de grote variatie aan vormen en kleuren. Er geldt een beleid van "respecteren", waarbij hoofdvorm, aanzicht en opmaak dienen te worden gerespecteerd. Bij ver- en nieuwbouw wordt sterk gelet op materiaalkeuze en architectonische uitwerking.

In de Damsterdiepzone bestaat waardering voor de leesbare relatie van de bebouwing met het Damsterdiep. De functie van het Damsterdiep als ruimtelijk element binnen de structuur van Delfzijl wordt hogelijk gewaardeerd. De oudere bebouwingselementen zijn belangrijke waarden tussen de planmatige uitbreidingen van latere datum. Het beleid is gericht op het respecteren van het bebouwingsbeeld waarbij incidentele wijzigingen van individuele panden binnen het totale beeld niet zijn uitgesloten.

De buurt Tuikwerderrak (aan weerszijden van de Hogelandsterweg) valt in het Welstandsgebied 'Bijzondere woongebieden'. De ruime stedenbouwkundige opzet in combinatie met de groenstructuren worden hogelijk gewaardeerd. Tevens is er waardering voor het type woning dat afwijkt van de standaard. Het beleid is gericht op incidenteel wijzigen. Met behoud van het karakter van het gebied is een transformatie van de bebouwing mogelijk.

Tenslotte bestaat binnen het gebied 'bijzondere bebouwing' waardering voor de ruime locaties waarop de bebouwing in de meeste gevallen staat. Er is in veel gevallen ook sprake van groenelementen die een functie voor de omliggende bebouwing hebben. De bebouwing wordt vanwege de afwijkende schaal ten opzichte van de (woon)bebouwing anders op welstand beoordeeld.

Gemeentelijk woonbeleid

Het woonprogramma 2002-2008 is in feite vervangen door het Pact regio Eemsdelta. Er wordt op momenteel een visie ontwikkeld hoe de gemeente aan het Pact regio Eemsdelta tegemoet kan komen. Deze visie is voor dit plangebied pas relevant indien de herstructurering van start gaat. De vier woningen op de Dallingalocatie en de twee appartementen op het terrein van de verffabriek, zijn verrekend met de capaciteit dat is gereserveerd ten behoeve van het bestemmingsplan Delfzijl -Kern Noord. Daarmee past de geplande woningbouwcapaciteit binnen de gemaakte afspraken ten aanzien nieuwbouw en sloop.

Woonschepenbeleid

De laatste tijd zijn er verschillende ontwikkelingen geweest met betrekking tot woonschepen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan het herinrichten van de arm van de het Eemskanaal, een verzoek om ligplaatsvergunningen in woonschepenhaven in Termunterzijl en de toenemende aandacht voor wonen op het water (als specifieke woonvorm).

Op 1 maart 1999 is de Wet op Woonwagens en Woonschepen komen te vervallen en werd bij de intrekking geïntegreerd in de Huisvestingswet. Uit jurisprudentie die over deze wet was ontstaan bleek dat het (in beginsel) in iedere gemeente, met openbaar water, mogelijk moet zijn om met een woonschip ligplaats in te nemen. Woonschepen vallen in beginsel niet onder de Wabo. Daardoor is er geen omgevingsvergunning

voor het bouwen van een woonschip nodig en gelden de eisen uit het Bouwbesluit niet voor woonschepen.

Met het oog op het kwaliteitsniveau en een adequaat beheer heeft het college het woonschepenbeleid in augustus 2011 vastgesteld.

In het woonschepenbeleid zijn de knelpunten en ontwikkelingen voor de verschillende aanwezige woonschepenhavens binnen Delfzijl genoemd.

Naast de planologische regeling in de betreffende bestemmingsplannen kent de nieuwe APV (oktober 2011) een aantal voorschriften ten aanzien van het innemen van ligplaatsen met woonschepen, conform het woonschepenbeleid, welke op 1 november 2011 in werking is getreden. Dit betreft onder meer een ligplaatsenkaart, het aantal ligplaatsen, een vergunningvereiste, een aantal welstandsbepalingen en bepalingen ten aanzien van het gebruik van de oever. In de nieuwe APV is bepaald dat een ligplaatsvergunning is vereist op de door het college aan te wijzen gedeelten van openbaar water. Ook de weigerings- en intrekingsgronden zijn in de nieuwe APV opgenomen.

4 Randvoorwaarden

In voorliggend hoofdstuk zijn de planologische randvoorwaarden voor het plangebied in kaart gebracht. Er wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit) en omgevingsaspecten (zoals externe veiligheid, waterhuishouding en flora & fauna).

4.1 Milieu

In deze paragraaf zijn achtereenvolgens de volgende milieuaspecten beschreven: bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en bedrijvigheid.

4.1.1 Bodemkwaliteit

De bodem-informatiekaart van de provincie Groningen geeft voor het plangebied informatie over reeds verricht gemeentelijk bodemonderzoek (in het kader van een bouwvergunning, milieuvergunning of een geconstateerde verontreiniging). Op de kaart staan eveneens historische activiteiten die bekend zijn uit archiefonderzoek (onder andere bij de Kamer van Koophandel, Hinderwet, Milieuvergunningen en Arbeidsinspectie). De aard van een eventuele historische activiteit zegt iets over de kans om bodemverontreiniging aan te treffen. Ook de periode waarin een eventuele historische activiteit heeft plaatsgevonden is een indicatie voor bodemverontreiniging. Tot slot bevat de kaart locaties van aanwezige boven- en ondergrondse brandstoftanks. Per tank is aangegeven of deze gesaneerd is en of de tank nog aanwezig of volledig verwijderd is.

Voor bodembescherming en -sanering geldt in hoofdzaak de Wet Bodembescherming met de verschillende bijbehorende besluiten en circulaire's. De wet bevat ook de voorwaarden voor hergebruik en toepassing van (licht) verontreinigde grond. Gestreefd wordt naar een zo schoon mogelijke bodem, waarbij in geval van saneringen uitgangspunt is dat de multifunctionaliteit van de bodem wordt hersteld.

Bodemverontreiniging plangebied

Indien dynamische activiteiten gaan plaatsvinden, waarbij fysieke ingrepen in de bodem aan de orde zijn, dient rekening te worden gehouden met het feit dat er een reële kans bestaat dat direct of op termijn een bodemsanering noodzakelijk is.

Indien grondverzet of bouwactiviteiten gaan plaatsvinden op een potentieel (ernstig) verontreinigde locatie, dient zowel een historisch als een verkennend bodemonderzoek 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) geo-hydrologische situatie.

Diffuse bodemkwaliteit

Sinds 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht, dat het Bouwstoffenbesluit heeft vervangen. De gemeente Delfzijl heeft ervoor gekozen gebruik te maken van het overgangsrecht, hetgeen betekent, dat de 'oude' bodemkwaliteitskaarten opnieuw vastgesteld zijn en nog maximaal 5 jaar gebruikt kunnen worden (tot maximaal april 2011). Op de huidige bodemkwaliteitskaart van de gemeente Delfzijl (2008) wordt het gebied aangegeven als 'W2: wonen 1900-1945, W3: wonen 1945-1970 en W4: wonen na 1970, dat gekenmerkt wordt door een schone diffuse bodemkwaliteit. Toepassingen van grond zijn alleen toegestaan, wanneer de grond afkomstig is uit het buitengebied en van een onverdachte locatie, of als deze grond aantoonbaar voldoet aan de Achtergrondwaarde (schone grond). Het overgangsbeleid geldt echter niet voor alle toepassingen van grond. In sommige gevallen is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing (bijvoorbeeld voor tijdelijke opslag van grond op landbodem). Om verwarring en onduidelijkheid te vermijden zal de gemeente daarom versneld volledig overgaan op het Besluit bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitsklasse van de bodem van Kern West te Delfzijl zal in het generieke kader voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse Wonen en Achtergrondwaarde.

Puntverontreinigingen

(Potentieel) verdachte locaties

Verdeeld over het gebied bevinden zich een aantal bedrijven/locaties met bodembedreigende activiteiten en/of anderszins verdachte locaties (bijvoorbeeld op grond van de aanwezigheid van ondergrondse olietanks bij particulieren). Deze staan bekend als potentieel (ernstig) verontreinigde locaties (Uitvoeringsprogramma Bodemmodule ISV 2003).

In Kern West te Delfzijl bevinden zich een 68 potentieel ernstig verontreinigde locaties en een negental verontreinigde locaties. Het betreft de volgende locaties:

Potentieel verontreinigd;

- Ankerstraat 17 (binnenvaartbedrijf, hoogstwaarschijnlijk correspondentieadres);
- Ankerstraat 24 (grafische industrie, uitgeverijen);
- Barklaan 17 (verfgroothandel, hoogstwaarschijnlijk correspondentieadres);
- C. Houtmanstraat 13 (classificeerbedrijf);
- C. Houtmanstraat 20 (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf);
- C. Houtmanstraat 30 (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf);
- C. Houtmanstraat 38 (orthopedische- en prothesefabrikant);
- C. Houtmanstraat 54 (schildersbedrijf);
- C. Houtmanstraat 60 (dierlijke oliën-, en vettengroothandel);
- De Pellerij 2 (transportbedrijf);
- Gevelsteen 33 (grond-, water- en wegenbouwkundig bedrijf);
- Hooiven 33 (bouw-, en werktuigenverhuurbedrijf en grond-, water- en wegenbouwkundig bedrijf);
- Hoefsmederij 3 (oude metalengroothandel);
- Hoefsmederij 26 (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf);

- Hoofdmannenlaan 4 (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf, ondergrondse hbo-tank is gesaneerd);
- Hoofdmannenlaan 17 (wasserij, ondergrondse hbo-tank is gesaneerd);
- Jaagpad 11 (wasserij);
- Jachtlaan 12 (orthopedische- en prothesefabrikant);
- Jaagpad 13 (minerale olieproductengroothandel: hoogstwaarschijnlijk correspondentieadres, ondergrondse tank is gesaneerd);
- Jachtlaan 50 (ziekenhuis, boven-, en ondergrondse tank);
- J. van Heemskerkstraat 4 (autowasserij);
- J. van Heemskerkstraat 8 (schilderbedrijf);
- J. van Heemskerkstraat 17 (schildersbedrijf);
- J. van Heemskerkstraat 18 (schildersbedrijf);
- J. van Galenstraat 17 (scheepsbouw, en scheepsreparatiebedrijf);
- J. van Galenstraat 23 (houtmeubelfabriek);
- J. van Galenstraat 36 (visconserven, en sardinefabriek);
- J.C. Rijpstraat 6 (transportbedrijf);
- Klipperlaan 9 (schildersbedrijf);
- Kuiperij 11 (binnenvaartbedrijf);
- Marcus Buschstraat 33 (timmerwerkplaats);
- Marcus buschstraat 54 (wegvervoer);
- Marcus Buschstraat 60 (grond, - weg, -en waterbouwkundige bedrijven, burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf);
- Marcus Buschstraat 61 (laad,- los,- op,- en overslagbedrijf);
- Marcus Buschstraat 69 (loodgieters,- fitters,- en sanitairinstallatiebedrijf);
- Marcus buschstraat 72 (schildersbedrijf);
- Marcus buschstraat 92 (overige gebouwenafwerkingsbedrijf);
- Marcus Buschstraat 171 (voormalige ondergrondse tank, onbekend of gesaneerd is);
- Marcus Buschstraat 175 (mogelijk ondergrondse hbo-tank aanwezig);
- Marcus buschstraat 91 (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf);
- Marcus Buschstraat 121 (voedingsmiddelenfabriek);
- Mondsteen 6 (autowasserij);
- Piet Heinstraat 3 (binnenvaartbedrijf);
- Piet Heinstraat 48 (transportbedrijf);
- Rijksweg 27 (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf);
- Rijksweg 33 (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf);
- Rijksweg 55 (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf);
- Walker 1 (grond-, water- en wegenbouwkundig bedrijf);
- Walker 18 (wegvervoer);
- Wagenmakerij 17 (muziekinstrumentenreparatiebedrijf);
- Wethouder Veenkamplaan 17 (schildersbedrijf);
- Wethouder Veenkamplaan 17 (orthopedische- en prothesefabrikant);
- Weg naar den Dam 2 (smederij en dakpannenfabriek);
- Willem Barentzstraat 15 (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf, autoreparatiebedrijf, motorreparatiefietsbedrijf);
- Willem Barentzstraat 15 (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf, auto, - en motorfietsenreparatiebedrijf en vlakdrukkerij);

- Stationsweg 3 (autoverhuurbedrijf);
- Stelmakerij 22 (schoonmaakbedrijf);
- Strijker 2 (overige gebouwenafwerkingsbedrijven);
- Tjalklaan 6 (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf);
- Tjalklaan 10 (schildersbedrijf);
- Vlamoven 24 (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf);
- Vlamoven 38 (schoonmaakbedrijf);
- Vlamoven 63 (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf);
- Vlamoven 77 (autoverhuurbedrijf);
- Vlamoven 97 (schoonmaakbedrijf);
- Zadelmakerij 8 (autorijschool);
- Zigzagoven 6 (autodetailhandel);
- Zigzagoven 248 (machinegroothandel);

Reeds bekende bodemverontreinigingen;

- Abel Tasmanstraat 4 (ondergrondse tank);
- Fivellaan 2 (benzine- servicestation);
- J. van Heemskerkstraat 12 (brandstoffendetailhandel, benzine-servicestation);
- Marcus Buschstraat 41 (benzine-servicestation, ondergrondse tank);
- Marcus buschstraat 63 (brandstoffengroothandel, autoparkeer,- en stallingsbedrijf, ondergrondse tanks);
- Wettersteinstraat 2-4 (DEVEFA verffabriek);
- Weg naar den Dam 1-5, Steenfabriek "Hijlkema" (baksteen- en dakpannenindustrie, boven- en ondergrondse tanks);
- Rijksweg 17 (Dallinga, benzine-servicestation);
- Ter hoogte van Rijksweg 99 (persleiding);

Grondverzet bij (mogelijke) verontreinigingen

In Kern West te Delfzijl komen een aantal potentieel verdachte locaties van bodemverontreiniging voor. Bij potentieel verdachte locatie dient men indien grondverzet of dynamische activiteiten (bouwvergunning) gaan plaatsvinden een vooronderzoek en/of een verkennend onderzoek uitgevoerd te worden. Het vooronderzoek dient conform de NEN 5725 (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- Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond) uitgevoerd te worden. Hierbij wordt de onderzoeksstrategie bepaald op basis van een vooropgestelde hypothese (onverdacht/verdacht). Daarna wordt het onderzoek verricht, bodem- en grondwatermonsters genomen, geanalyseerd en geïnterpreteerd. Bij de reeds bekende bodemverontreinigingen dient indien dynamische activiteiten gaan plaatsvinden contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag de provincie Groningen of de gemeente Delfzijl (afhankelijk of het een ernstig geval van bodemverontreiniging betreft). Indien overtollig 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. De melding voor de afvoer van grond dient 5 werkdagen van te voren gemeld te worden door de toepasser van de grond bij het Agentschap NL. Dit kan via <https://meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl>.

4.1.2 Geluid

In deze paragraaf wordt ingegaan op wegverkeers-, spoor- en industrielawaai.

Geluid wegen

Wat betreft geluidhinder wegverkeerslawaaï gelden er krachtens de Wet geluidhinder (Wgh) van rechtswege zones langs wegen. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd.

Binnen het plangebied kennen de wegen een 30-kilometerregime, met uitzondering van enkele wegen, te weten de N360 (parallelweg), de Hogelandsterweg, de Fivellaan, de Jachtlaan en de Weg naar de Dam. De N360 kent een 80-kilometerregime en de Hogelandsterweg, Fivellaan/Jachtlaan en de Parallelweg een 50-kilometerregime. Bij het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen de geluidszone van de wegen op een locatie waar geen geluidsgevoelige functie aanwezig was, moet doorgaans rekening worden gehouden met de ligging van de 48dB-contour. De aanwezige wegen die een 30-kilometerregime kennen, hebben geen zones en contouren. In dit bestemmingsplan zijn binnen de 48 dB-contour geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. Wel wordt op de hoek van de Botterlaan en de Hogelandsterweg middels een wijzigingsbevoegdheid de realisatie van 3 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Bij de daadwerkelijke wijziging van de bestemming zal akoestisch onderzoek moeten worden verricht of kan worden voldaan aan de kaders van de Wet geluidhinder. Deze bepaling is overgenomen in de wijzigingsregels.

Geluid spoorweg

De Spoorlijn Groningen-Delfzijl (traject 52) kende een zone van 100 meter. De aanpassing van de zonebreedten in het Besluit geluidhinder spoorwegen van 1 september 2003 heeft geleid tot aanpassing van de zonebreedte tot 200 meter. Het plangebied is gedeeltelijk in deze zone gelegen.

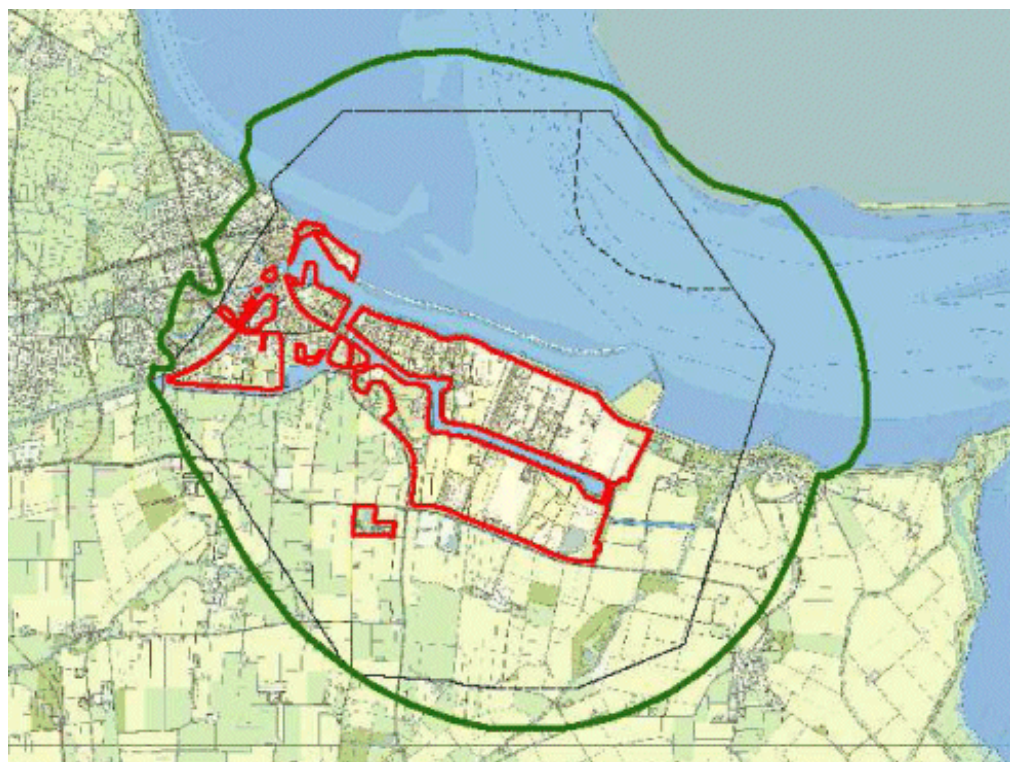
Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of Burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen de zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 55 dB. Bij het voorbereiden van de vaststelling of de herziening van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone als bovengenoemd én de mogelijkheid biedt tot realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, dienen Burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen. Indien de

geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 55 dB te boven gaat, kunnen Burgemeester en wethouders gemotiveerd een hogere waarde vaststellen. In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan Delfzijl - Kern Noord is door Bügel Haijema adviseurs akoestisch onderzoek uitgevoerd (2007). Bij deze berekeningen is gebruik gemaakt van het akoestisch spoorweg-boekje aswin 2000, versie 2007. Uit het onderzoek blijkt onder meer dat de 55 dB-geluidscontour op ongeveer 120 m uit de as van het spoor is gelegen.

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk binnen 120 m uit de as van het spoor. Derhalve is op dit punt geen strijd met de Wet geluidhinder.

Geluid industrieterreinen

Het plangebied ligt deels binnen de geluidszone van het industrieterrein 'Farmsumerpoort'. In februari 2010 hebben de gemeente Delfzijl, de provincie Groningen, Groningen Seaports en SBE (vereniging Samenwerkende Bedrijven Eemsdelta) principe-afspraken gemaakt over een nieuw te realiseren geluidszone voor industrie- en havengeluid (industriepark Oosterhorn, haven en Farmsumerpoort). Deze nieuwe geluidszone is nodig om ervoor te zorgen dat de bestaande woningbouw niet in strijd is met de normen voor industrie- en havengeluid en om de geluidsruimte van bestaande bedrijven zeker te stellen.



Afbeelding 4-1 Toekomstige geluidszone industrielawaai

Doordat de zonegrens van 50dB(A) deels over het plangebied ligt, is nieuwbouw van woningen en overige geluidsgevoelige functies binnen deze zone alleen toegestaan als uit specifiek akoestisch onderzoek blijkt dat de gevelbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde (50 db(A)) of een via ontheffing

verkregen hogere grenswaarde van maximaal 55 dB(A). Sinds 1 juli 2005 is de gemeente bevoegd gezag tot het beoordelen en vaststellen van een hogere grenswaarde.

Voor de bestaande woningen in het plangebied geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A). Binnen het plangebied worden bij recht vier nieuwe woningen mogelijk gemaakt (C.J. Rijpstraat). Hiervoor is een hogere waarde worden vastgesteld.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Met de inwerkingtreding van een wijziging van de Wet milieubeheer op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen ingevoerd. De hoofdlijnen van deze nieuwe regelgeving zijn nu te vinden in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer. Door deze wijziging zijn een aantal algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen komen te vervallen.

De nieuwe regelgeving gaat uit van een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die **niet in betekenende mate** (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, *hoeven niet afzonderlijk meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen situaties zonder en met het toekomstig Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Nu deze NSL nog niet van kracht is (dit in verband met het opstellen van nieuwe Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit en schone lucht) is hiervoor een interim periode vastgesteld.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft: óf door aan te tonen dat een project binnen de grenzen van een *categorie* uit de regeling NIBM blijft, óf door op een andere manier aannemelijk te maken dat een project voldoet aan de 3 % grens-criterium. Deze 3 % grens wordt gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide.

Het aanwijzen van categorieën vindt haar wettelijke basis in artikel 4 van het Besluit NIBM en kan betrekking hebben op onder andere *woningbouwlocaties*. Op 31 oktober 2007 heeft de minister van VROM de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" vastgesteld. Hierin wordt in bijlage 3B bij voorschrift 3B2 gezegd, dat hieronder woningbouwlocaties vallen waarin sprake is van één ontsluitingsweg en niet meer dan 500 woningen. Hiervan is in het plangebied geen sprake. Dit leidt tot de conclusie dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig is.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is bedoeld om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden en te

verbeteren door een juiste afstemming van wonen, werken, recreëren en dergelijke. Door zonering wordt de hinder voor gevoelige functies verantwoord ingeperkt en wordt bedrijven zekerheid geboden omtrent de toegelaten en bestemde activiteiten. In de VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering" 2009 zijn indicatieve afstanden voor verschillende functies opgenomen.

Deze VNG-lijst is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden.

In het plangebied zijn enkele (bedrijfs)functies aanwezig die volgens de VNG-lijst minimale afstanden nodig hebben: onderwijsfuncties (30 meter voor zowel basis-, voortgezet als beroepsonderwijs), gezondheidsfuncties (10 meter; voor het ziekenhuis geldt 30 meter), detailhandel (voor de meeste detailhandel geldt een aan te houden afstand van maximaal 10 meter), een gasdruk-regelstation (30 meter), een tankstation met verkoop van LPG (30 meter), een dierenverblijf (100 meter) en een begraafplaats (10 meter). Tenslotte bevindt zich in het plangebied een aantal bedrijfslocaties waar de oorspronkelijke bedrijfsactiviteit inmiddels is beëindigd. Het betreft hier de steenfabriek (Weg naar de Dam), de verffabriek (Rijksweg) en een garagebedrijf (Piet Heinstraat). Voor deze locaties is middels onderhavig bestemmingsplan bedrijvigheid tot ten hoogste categorie 2 (=30 meter) toegestaan.

4.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het overlijdensrisico voor personen als gevolg van ongevallen met gevaarlijke stoffen en de bescherming hiertegen. De veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Verder kunnen de veiligheidsrisico's worden verdeeld in risico's veroorzaakt door bedrijvigheid (inrichtingen) en in risico's veroorzaakt vanwege het transport van gevaarlijke stoffen (via weg, spoor, vaarweg, of buisleidingen). Er zijn daarom normen vastgesteld om deze risico's te beheersen en op een acceptabel niveau te houden. De veiligheidsnormen zijn voor inrichtingen vastgelegd in het gewijzigde Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, 2009) en, voor het vervoer, in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS, 2005). Beide kaders bevatten grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en richtwaarden voor het groepsrisico. Het BEVI en de circulaire verplichten gemeenten bij ruimtelijke besluiten de risiconormen in acht te nemen. In deze paragraaf wordt de risicosituatie voor het

plangebied geschetst. Hiervoor zijn alle voor de externe veiligheid relevante bronnen geïnventariseerd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico buiten een inrichting of langs een (spoor)weg, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of langs het (spoor)weg. Voor kwetsbare objecten geldt dat de PR 10-6 een grenswaarde is. Er mogen binnen deze PR 10-6 geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt dat de PR 10-6 een richtwaarde is. Met andere woorden beperkt kwetsbare objecten dienen in principe buiten de PR 10-6 te worden opgericht mits hiervoor gewichtige redenen voor zijn.

Groepsrisico

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriënterendewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Overheden moeten iedere verandering van het GR verantwoorden. Deze verantwoordingsplicht moet overheden aanzetten tot discussie over de omvang van het groepsrisico en de verhouding tot de oriënterendewaarde. Maar ook over de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

De oriënterendewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. In die curve (de zogenaamde Fn-curve) wordt de calamiteitfrequentie afgezet tegen het verwachte aantal doden. Met de komst van de verantwoordingsplicht is de toetsing aan de oriënterendewaarde niet meer dan een onderdeel in een totale afweging.

4.2.1 Inventarisatie bestaande risicobronnen

Conform de landelijke regelgeving moet een inventarisatie worden uitgevoerd van de risicobronnen in en nabij het gebied waarvoor het bestemmingsplan wordt vastgesteld. In de volgende paragrafen worden de uitkomsten van deze inventarisatie gepresenteerd. Voor de gegevens over de risicobronnen is gebruik gemaakt van onderstaande overzichten:

- Provinciale risicokaart Groningen;
- Wm-archief gemeente Delfzijl;
- Ontwerp basisnetten weg, water en spoor;
- Provinciaal basisnet Groningen, d.d. 20 april 2010;
- Leidinggegevens Gasunie.

Binnen het plangebied bevinden zich twee risicovolle inrichtingen.

LPG tankstation

Het LPG-tankstation bevindt zich aan de Fivellaan 2 te Delfzijl. Het gebruik en de opslag van LPG brengt risico met zich mee en in artikel 2 lid 1 onder e van het BEVI is aangegeven dat een LPG-tankstation onder het BEVI valt.

Op grond van het BEVI zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) voor een aantal categorieën van bedrijven (bv. Inrichtingen waar gevaarlijke stoffen, gevaarlijke afvalstoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage worden opgeslagen, LPG tankstations) vaste veiligheidsafstanden opgenomen. Deze afstanden betreffen het plaatsgebonden risico (PR) 10⁻⁶ per jaar. In 2007 zijn de veiligheidscontouren voor het PR bij LPG-tankstations aangepast vanwege veiligheidsmaatregelen die de LPG-sector heeft genomen. De veranderingen zijn vastgelegd in het gewijzigde REVI, zie ook onderstaande tabel.

Tabel 1: Afstanden in meters tot kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10⁻⁶ per jaar (zie artikel 9, tweede lid, onderdeel a).

Doorzet ¹ (m3) per jaar	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds ² of ingeterpt reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
> 1000	40	25	15
500–1000	35	25	15
< 500	25	25	15

- 1 Indien in de milieuvergunning is vastgelegd dat de doorzet van LPG minder dan 1500 m3, 1000 m3, onderscheidenlijk 500 m3 per jaar is, gelden de hier vermelde afstanden.
- 2 Voor LPG-tankstations met een bovengronds reservoir geldt een afstand van 120 meter vanaf dat reservoir tot kwetsbare objecten. Die afstand geldt ongeacht de doorzet van LPG per jaar.

In de milieuvergunning van het LPG-tankstation heeft de gemeente Delfzijl opgenomen dat het hier om een beperkte doorzet, < 1000 m3 LPG, gaat en dat de inhoud van de ondergrondse tank 20 m3 bedraagt.

Op grond hiervan bedragen de veiligheidsafstanden 35, 25 en 15 meter voor respectievelijk het vulpunt, de ondergrondse tank en de afleverzuil. Binnen deze 10⁻⁶-contouren bevinden zich geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

De oriëntatiewaarde vormt de maatgevende ijkwaarde voor ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de oriëntatiewaarde. Bij voorkeur wordt deze waarde niet overschreden. Het invloedsgebied van het groepsrisico (150 meter vanaf het vulpunt) van het LPG-tankstation valt in zijn geheel binnen het plangebied. Binnen het invloedsgebied zijn alle personen geïnterviewd. Voor de toetsing aan de oriëntatiewaarde heeft het RIVM tabellen met maximaal toelaatbare personendichtheden ontwikkeld.

Tabel 2: Maximaal toelaatbare personendichtheden¹ rond een standaard LPG-tankstation

	Inhoud LPG reservoirs	
Doorzet [m3/jaar]	1 × 20 m3	1 × 40 m3
<500	49 (328)	34 (228)
500-1.000	46 (308)	34 (228)
1.000-1.500	42 (281)	34 (228)

- 1 De personendichtheden zijn weergegeven als maximaal aantal personen per hectare bij een continue aanwezigheid. De getallen tussen haakjes zijn het maximaal aantal continu aanwezige personen in het totale invloedsgebied.

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen het invloedsgebied circa 55 woningen zijn gelegen. In overeenstemming met de Handreiking verantwoording groepsrisico is voor de aanwezigheid van bevolking gerekend met 2,4 personen per woning. Dit betekent dat er binnen het invloedsgebied circa 132 personen aanwezig zijn. De maximaal toelaatbare personendichtheid uit de tabel van RIVM wordt niet overschreden. Hieruit mag worden geconcludeerd dat er ook geen sprake is van een overschrijding van oriëntatiewaarde.

Het is van belang dat het aantal personen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation in de toekomst niet (sterk) toeneemt. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan zal dat niet gebeuren.

Compressorstation

In het plangebied is een gasontvangstation aanwezig. Hiervoor gelden tevens veiligheidsafstanden. Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gasontvangstations is het Activiteitenbesluit van de Wet Milieubeheer en de NEN 1059 "Eisen voor gasdrukregel- en meetstations met een inlaatdruk lager dan 100 bar" van toepassing. Volgens artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit, dient de minimale bebouwingsafstand voor "kwetsbare objecten" 15 meter en voor "beperkt kwetsbare objecten" 4 meter te bedragen bij stations tot en met 40.000 m³/hr. Gebleken is dat het aanwezige gasontvangstation een capaciteit heeft van minder dan 40.000 m³/h.

Binnen de hierboven genoemde afstanden, om het gasontvangstation, is de bestemming groen in onderhavige bestemmingsplan. De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen op een afstand van circa 70 meter. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zal deze inrichting voor het aspect externe veiligheid geen knelpunt opleveren.

4.2.2 Toekomstige risico's binnen het plangebied

In het kader van het bestemmingsplan wordt hoofdzakelijk de bestaande situatie vastlegt. Het betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan. De bestemmingsplanregels zijn zodanig geformuleerd dat risicovolle activiteiten in de toekomst uitgesloten blijven.

Samenvattend betekent het voorgaande dat in de toekomst geen extra risicobronnen binnen het plangebied zullen worden gerealiseerd.

4.2.3 Risicovolle inrichtingen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied bevinden zich risicovolle inrichtingen. Het gaat hier om de volgende risicovolle inrichtingen:

1. Veenhuis Oil Products;
2. Emplacement van Prorail b.v.;
3. Akzo Nobel Chemicals bv.

Ad 1.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich het LPG tankstation Veenhuis Oil Products. Het LPG tankstation betreft een BEVI inrichting. Op dit moment wordt de milieuvergunning van het LPG tankstation aangepast voor wat betreft de doorzet LPG per jaar. De doorzet wordt verlaagd van 1000 m³ naar 500 m³. Voor de PR 10-6 contour betekent dit dat deze van 35 meter naar 25 meter gaat. Het invloedsgebied van de inrichting bedraagt 150 meter.

De afstand van de grens van het plangebied tot het LPG tankstation bedraagt circa 346 meter. Voor externe veiligheid levert deze inrichting geen knelpunt op.

Ad 2.

Ten noorden van het plangebied is het Emplacement van Prorail b.v. gelegen. De afstand van de grens van het plangebied tot Emplacement van Prorail b.v. bedraagt circa 40 meter.

Op dit moment wordt door ProRail onderzoek gedaan naar de risico's in Delfzijl door middel van een QRA. Voor wat betreft inzicht in de risico's moet het resultaat van dit onderzoek worden afgewacht. Verder wordt op dit moment door ProRail een verhuizing overwogen van het emplacement naar het industrieterrein Oosterhorn.

Voor het Emplacement van Prorail is bij de gemeente Delfzijl een risicoberekening beschikbaar van september 1993. Hierin is onder andere in figuren 6.1 en 6.2 het berekende individuele risico weergegeven. Uit deze figuren komt naar voren dat de grens van het plangebied is gelegen in deze contouren. Op grond van deze QRA en het conserverend karakter van dit bestemmingsplan vormt het aspect externe veiligheid voor het plangebied geen knelpunt.

Ad 3.

Ten zuidoosten van het plangebied is Akzo Nobel Chemicals bv gelegen. Akzo is een inrichting welke onder het BEVI valt. Met een kwantitatieve risicoanalyse (QRA), welke met het rekenprogramma Safeti-nl is uitgevoerd is de PR 10-6 bepaald op circa 630 meter en het invloedsgebied van Akzo op 2540 meter. De afstand van de grens van het plangebied tot Akzo bedraagt circa 2150 meter. Bij de bepaling van het groepsrisico van Akzo zijn de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied meegenomen. Uit deze berekening is een FN-curve naar voren gekomen, welke is gelegen onder de oriënterende waarde.

Gezien het overwegende conserverende karakter van het bestemmingsplan en de afstand van de plangrens tot Akzo zal het groepsrisico door het vaststellen van het bestemmingsplan niet veranderen.

Er is geen sprake van ruimtelijke belemmeringen voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

4.2.4 Risicovolle transportroutes in en nabij het plangebied

Externe veiligheidsbeleid laat steeds meer een ontwikkeling zien waarbij een koppeling wordt gelegd tussen risico bron, risicocontour en ruimtelijke ordening. Voor inrichtingen is dit via het Bevi vormgegeven. Voor transport is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in ontwikkeling. In het Btev wordt de ruimtelijke kant van het basisnet voor rijkswegen, spoor en waterwegen vormgegeven. Voor lokale wegen kan het bevoegde gezag (provincie of gemeente) ook een basisnet vaststellen. De provincie Groningen heeft een provinciaal basisnet Groningen ontwikkeld.

De provincie Groningen heeft het ontwerp provinciaal basisnet Groningen in juni 2009 vastgesteld en is daarna voor reacties rondgezonden. De reacties op het ontwerp provinciaal basisnet Groningen en de laatste inzichten rondom het nationaal Basisnet hebben ertoe geleid dat het provinciaal basisnet Groningen, status definitief, vastgesteld Gedeputeerde Staten d.d. 20 april 2010 er qua opzet anders uit ziet dan het ontwerp.

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

Voor het bestemmingsplan Delfzijl-Kern West in relatie tot het provinciaal basisnet Groningen betekent dit:

- PRmax van de N 360 en N 991 niet van toepassing is;
- Binnen 30 meter afstand vanaf de rand van de weg N 360 en N 991 geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen.

Voor bestemmingsplan Delfzijl-Kern West in relatie met het toekomstige nationaal basisnet betekent dit:

- Voor het spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl wordt een PRmax geadviseerd van 11 meter. Binnen de PRmax geen nieuwe kwetsbare objecten;
- Het spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl heeft een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. Het PAG is het gebied tot 30 meter waarin geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen mogen worden gerealiseerd;
- De PRmax van de N 33 (vanaf de N362 richting noorden) bedraagt 15 meter;
- De N 33 heeft een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. Het PAG is het gebied tot 30 meter waarin geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen mogen worden gerealiseerd.

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

van gevaarlijke stoffen is beschouwd. Ten behoeve van ruimtelijke plannen rondom provinciale wegen hoeft er voor het plaatsgebonden risico (PR) geen berekening meer gemaakt te worden. In het provinciaal basisnet Groningen zijn situaties beschreven waarin gemeenten bij de besluitvorming van ruimtelijke plannen géén nadere verantwoording (o.a. geen risicoberekening) van het groepsrisico (GR) meer hoeven uit te voeren. Er zijn referentiewaarden beschikbaar voor situaties waarin wel gerekend moet worden. Tenslotte valt de uniforme benadering binnen de provincie Groningen als belangrijk winstpunt aan te merken.

PRmax en 30 meter zone en PAG

De PRmax en de 30 meter zone van de N 360 liggen in het bestemmingsplan (ten westen van de Fivellaan). De PRmax is voor de N 360 niet van toepassing en de 30 meter zone van de N 360 bevindt zich in de bestemming groen. De bestemming voorziet niet in de oprichting van kwetsbare objecten en objecten waarin minder zelfredzame personen verblijven. Op grond van externe veiligheid bestaat geen bezwaar tegen realisatie van het bestemmingsplan.

De PRmax en de 30 meter zone van de N 991 reiken niet tot de grens van het plangebied. Op grond van externe veiligheid bestaat geen bezwaar tegen realisatie van het bestemmingsplan.

De PRmax en het PAG van de N 33 reiken niet tot de grens van het plangebied. Op grond van externe veiligheid bestaat geen bezwaar tegen realisatie van het bestemmingsplan.

De PRmax van het spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl reikt niet tot de grens van het plangebied. Op grond van externe veiligheid bestaat geen bezwaar tegen realisatie van het bestemmingsplan.

Het PAG van het spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl ligt in het bestemmingsplan. Het PAG bevindt zich in de bestemming verkeer en voor een heel klein gedeelte in de bestemming groen. De bestemmingen voorzien niet in de oprichting van kwetsbare objecten en objecten waarin minder zelfredzame personen verblijven. Op grond van externe veiligheid bestaat geen bezwaar tegen realisatie van het bestemmingsplan.

Groepsrisico

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

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

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen geeft aan dat het gebied waarbinnen ruimtelijke beperkingen gelden is beperkt tot het gebied van 200 meter vanaf de infrastructuur. Onderhavige situatie ligt op een afstand van meer dan 200 meter van de genoemde infrastructuren en dus is er geen sprake van ruimtelijke belemmeringen voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

Voor het bestemmingsplan Delfzijl-Kern West zijn de transportroutes N 33, N 991 en het spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl, welke buiten het plangebied liggen, en de N 360 welke binnen het plangebied ligt van belang. Het invloedgebied van de N 33, N 991 en N 360 wordt - voor het provinciaal basisnet Groningen - gesteld op 200 meter aan weerszijden van de weg. Het invloedsgebied van het spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl bedraagt 1500 meter.

N 33

Op circa 683 meter afstand van de N 33 is de plangrens van het bestemmingsplan Delfzijl-Kern West gelegen. De plangrens van het bestemmingsplan is buiten de 200 meter zone, waarbinnen de verantwoording van het groepsrisico moet worden opgesteld, en buiten het invloedsgebied van de weg N 33 gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat door de grote afstand van de plangrens van het bestemmingsplan Delfzijl-Kern West tot de weg N 33 het groepsrisico niet of nauwelijks wordt beïnvloed.

N 991

Op circa 342 meter afstand van de N 991 is de plangrens van het bestemmingsplan Delfzijl-Kern West gelegen. De plangrens van het bestemmingsplan is buiten de 200 meter zone, waarbinnen de verantwoording van het groepsrisico moet worden opgesteld, en buiten het invloedsgebied van de weg N 991 gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat door de grote afstand van de plangrens van het bestemmingsplan Delfzijl-Kern West tot de weg N 991 het groepsrisico niet of nauwelijks wordt beïnvloed.

N 360

Het invloedsgebied van de provinciale weg N 360 is in het provinciaal basisnet Groningen gesteld op 200 meter aan weerszijden van de weg. De N 360 is in het plangebied gelegen.

Voor de provinciale weg N 360 is een berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als gevolg van een calamiteit met een wegtransport gemaakt. Hiervoor is gebruik gemaakt van het rekenprogramma RBM-II versie 1.3.

Voor de RBM-II berekening is een baanvaklengte van circa 1000 meter van N 360 gemodelleerd. Voor de personendichtheid is gebruik gemaakt van de professionele risicokaart. Op de professionele risicokaart is de mogelijkheid om een

populatiebestand te maken. Het populatiebestand bevat van elk adres in Nederland het aantal in potentie aanwezige personen (bewoners en/of werknemers) en geeft per adres de functie: wonen, werken, gemengd of onbekend. Standaard wordt voor de dagsituatie uitgegaan van een aanwezigheid van 50%. Voor de RBMII berekening is het aantal personen aan beide kanten van de N 360 ingevoerd.

Voor de frequentie van het aantal transporten is gebruik gemaakt van de referentiewaarden overige provinciale wegen zoals deze zijn opgenomen in het provinciaal basisnet Groningen. Voor de N 360 zijn dit onderstaande transporten:

referentiewaarden overige provinciale wegen				
LF1	LF2	LT1	LT2	GF3
1.000	2.000	0	0	75

Uit het resultaat van de berekeningen komt naar voren dat voor de situatie waar aan beide kanten van de N 360 het aantal personen is ingevoerd de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Uit de berekening waar de bevolking aan de noordzijde van de N 360 niet is ingevoerd, alleen bevolking van het bestemmingsplan Delfzijl Kern West is ingevoerd, kan worden geconcludeerd dat voor het groepsrisico de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Gezien het conserverend karakter van het bestemmingsplan Delfzijl Kern West zal het groepsrisico door het vaststellen van het bestemmingsplan niet veranderen. Er is geen sprake van ruimtelijke belemmeringen voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

Spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl

Het invloedsgebied van het spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl bedraagt 1500 meter. De grens van het plangebied is gelegen op een afstand van circa 20 meter van het spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl.

Voor het spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl is een berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als gevolg van een calamiteit met een spoortransport gemaakt. Hiervoor is gebruik gemaakt van het rekenprogramma RBM-II versie 1.3.

Voor de RBM-II berekening is een baanvaklengte van circa 2600 meter van het spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl gemodelleerd. Voor de personendichtheid is gebruik gemaakt van de professionele risicokaart. Op de professionele risicokaart is de mogelijkheid om een populatiebestand te maken. Het populatiebestand bevat van elk adres in Nederland het aantal in potentie aanwezige personen (bewoners en/of werknemers) en geeft per adres de functie: wonen, werken, gemengd of onbekend. Standaard wordt voor de dagsituatie uitgegaan van een aanwezigheid van 50%.

Voor de RBMII berekening is het aantal personen aan beide kanten van het spoor ingevoerd.

Voor de frequentie van het aantal transporten is gebruik gemaakt van de referentiewaarden Spoor GR berekening zoals deze zijn opgenomen in het provinciaal

basisnet Groningen. Voor het spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl zijn dit onderstaande transporten:

Spoorvak	Stof A (brandbaar gas)	B2 (tox.gas excl. chloor)	B3 (chloor)	C3 (zeer brand- bare vloeistoffen)	D3	D4
Sauwerd- Chemiepark Delfzijl	2100	550	200	9850	750	

Uit het resultaat van de berekeningen komt naar voren dat voor de situatie waar aan beide kanten van het spoor het aantal personen is ingevoerd de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Uit de berekening waar de bevolking aan de noordzijde van het spoor niet is ingevoerd, alleen bevolking van het bestemmingsplan Delfzijl Kern West is ingevoerd, kan worden geconcludeerd dat voor het groepsrisico de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Gezien het hoofdzakelijk conserverende karakter van het bestemmingsplan Delfzijl Kern West zal het groepsrisico door het vaststellen van het bestemmingsplan niet veranderen.

Er is geen sprake van ruimtelijke belemmeringen voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

4.2.5 Buisleiding

In het plangebied is een transportleiding voor aardgas onder hoge druk aanwezig. De buisleiding staat op de verbeelding aangegeven.

Hiervoor geldt de circulaire “zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen” (1984). Deze circulaire wordt momenteel door VROM herzien. Het nieuwe externe veiligheidsbeleid van VROM ten aanzien van buisleidingen zal naar verwachting in 2011 in werking treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire uit 1984 zal dan komen te vervallen.

Voor buisleidingen geldt dat binnen de inventarisatieafstand het groepsrisico moet worden onderzocht. Dat houdt in dat de personendichtheid bekend moet zijn, evenals de eventuele aanwezigheid van kwetsbare objecten waar verminderd zelfredzame personen kunnen verblijven, zoals ziekenhuizen, verpleeginrichtingen, bejaardenhuizen, kinderdagverblijven of basisscholen. De inventarisatieafstand is voor iedere buisleiding verschillend, afhankelijk van de diameter en de ontwerpdruk.

Gezien de afstanden van de buisleidingen tot de objecten in onderhavig bestemmingsplan is door het Steunpunt externe veiligheid Groningen een risicoberekening uitgevoerd met CAROLA. De risicoberekening is als bijlage bijgevoegd.

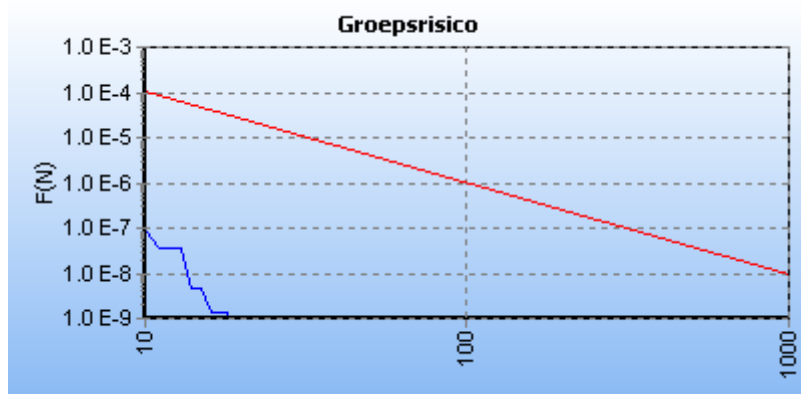
Resultaten

Plaatsgebonden risico

Uit de risicoberekening van het Steunpunt blijkt dat er geen PR 10-6 aanwezig is met betrekking tot de leidingen in het bestemmingsplan Delfzijl Kern-West. De PR 10-6 contouren vanwege de aardgastransportleidingen liggen op de leiding.

Groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico in het plangebied wordt weergegeven door onderstaande diagram.



Op onderstaand overzichtskaartje is in groen weergegeven op welk deel van de gasleiding deze FN-curve betrekking heeft.



Afbeelding 4-2 FN-curve en ligging gasleiding

De conclusie van de risicoberekening is dat in geen enkele situatie sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde en dat het groepsrisico nergens hoger is dan 0,1 maal de oriënterende waarde.

Uit informatie van de professionele risicokaart provincie Groningen komt naar voren dat het plaatsgebonden risico 10⁻⁶ van de buisleidingen in het plangebied 0 meter bedraagt. Het plaatsgebonden risico wordt derhalve nergens overschreden zolang niet op de gasleiding wordt gebouwd.

Gezien het conserverend karakter van het bestemmingsplan Delfzijl Kern West zal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico door het vaststellen van het bestemmingsplan niet veranderen.

Er is geen sprake van ruimtelijke belemmeringen voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

4.2.6 Advies brandweer

Bestrijdbaarheid

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

- Effecten van een incident met gevaarlijke stoffen.
- Bereikbaarheid van het plangebied en de risicobron.
- Bluswatervoorzieningen in het plangebied en de risicobron.

Effecten

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

LPG-tankstation

Door de verlading en opslag van LPG is het maatgevende ongevalscenario een explosie (BLEVE¹) van de lossende tankwagen. Bij dit scenario zijn tot op circa 230 meter dodelijke effecten mogelijk. Het invloedsgebied is wettelijk echter vastgesteld op 150 meter. In het invloedsgebied liggen kwetsbare objecten, waar letale overdruk- en hittestralingseffecten mogelijk zijn.

Akzo Nobel Chemicals B.V.

Door de chloortransportleiding en de koudchlooropslag is het maatgevende

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

ongevalscenario bij Akzo Nobel Chemicals B.V. het vrijkomen van een toxische wolk. Uit de Risicokaart blijkt dat het invloedsgebied 2900 meter bedraagt. Doordat het plangebied op circa 2000 meter van Akzo Nobel Chemicals B.V. ligt, zijn in het oostelijke deel van het plangebied letale effecten van een toxische wolk mogelijk.

Spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl/ Emplacement Delfzijl

Door het rangeren en vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn drie maatgevende ongevalscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand, een explosie (BLEVE) en/of het vrijkomen van een toxische wolk. Uit referentiescenario's² blijkt dat bij een plasbrand de 100% letaliteitsgrens op 25 meter en de 1% letaliteitsgrens op 45 meter ligt. Voor een explosie is dit respectievelijk 140 en 330 meter en bij een toxische wolk respectievelijk 400 en 1250 meter. Het spoor ligt aan de rand van het plangebied. Op circa 60 meter van het spoor liggen kwetsbare objecten. Hier zijn letale effecten van een explosie en een toxische wolk mogelijk.

N360

Door het vervoer van gevaarlijke stoffen (voornamelijk brandstoffen) over de N360 zijn twee maatgevende ongevalscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand en een explosie (BLEVE). Uit referentiescenario's blijkt dat bij een plasbrand de 100% letaliteitsgrens op 35 meter en de 1% letaliteitsgrens op 60 meter ligt. Voor een explosie is dit respectievelijk 90 en 230 meter. De N360 ligt aan de rand van het plangebied. Op circa 50 meter liggen kwetsbare objecten. Hier zijn letale effecten van een explosie mogelijk.

Hogedruk aardgastransportleiding N-509-90 / N-509-92

Uit het rapport "Risicoanalyse aardgastransportleidingen" van Gasunie (d.d. 18 december 2008) blijkt, dat het falen van aardgastransportleidingen voornamelijk wordt veroorzaakt door schade door derden. Bij schade aan de leiding zijn een flare (fakkelbrand) en een explosie mogelijk. De omvang van het scenario is afhankelijk van de druk en de diameter van de leiding. De leidingen N-509-90 / N-509-92 hebben een diameter van 6,26 inch en een werkdruk van 40 bar. Hierdoor ligt de 100% letaliteitsgrens op 50 meter en de 1% letaliteitsgrens op 70 meter. Doordat de buisleidingen het plangebied doorkruisen, zijn hier letale hittestraling- en overdrukeffecten mogelijk.

Bereikbaarheid

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

Uit de beoordeling van de bereikbaarheid blijkt dat het plangebied over het algemeen

² Worstcase scenario's uit de handreiking 'Verantwoorde brandweeradvisering', IPO, februari 2010.

voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar is. Wel blijkt dat de 2^e ontsluiting van de woonbuurten Detmerseiland en Tuikwerderrak een fietsverbinding betreft. Hierdoor zijn deze woonbuurten voor de brandweer eenzijdig bereikbaar. Dit geeft mogelijk beperkingen aan het effectief bestrijden van calamiteiten in deze woonbuurten. Verbetering van de bereikbaarheid van deze woonbuurten zou wenselijk zijn, maar het betreft een bestaande situatie en het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen voor dit gebied.

Uit de beoordeling van de bereikbaarheid van de eerder genoemde risicobronnen blijkt dat deze in voldoende mate bereikbaar zijn. Voor buisleidingen is deze beoordeling niet relevant.

Bluswatervoorzieningen

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

Uit de beoordeling van het plangebied blijkt dat hier over het algemeen voldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Daarnaast is in het plangebied in beperkte mate open water aanwezig. Dit is te gebruiken als secundaire c.q. tertiaire (groot watertransport) bluswatervoorziening.

Uit beoordeling van de risicobronnen blijkt dat de brandweer voor het bestrijden van incidenten bij het LPG-tankstation kan beschikken over zowel primaire als secundaire bluswatervoorzieningen. Akzo Nobel Chemicals B.V. beschikt over twee ondergrondse bluswaternetten. Daarnaast beschikt de (gezamenlijke) bedrijfsbrandweer over aanvullend pompmaterieel. Langs het spoortraject Delfzijl-Chemiepark en de N360 zijn nauwelijks bluswatervoorzieningen aanwezig. Dit geeft beperkingen aan het snel en effectief bestrijden van incidenten. Tot slot geldt voor incidenten met een aardgastransportleiding dat een gasbrand niet geblust mag worden in verband met explosiegevaar. Dit bemoeilijkt het snel en effectief bestrijden van een gasbrand. De brandweer zal zich bij dergelijke incidenten voornamelijk richten op het bestrijden van secundaire branden en het assisteren bij het ontruimen van de gevarenzone.

Zelfredzaamheid

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

tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- Zelfredzaam vermogen.
- Ontvluchtingsmogelijkheden.
- Signaleringsmogelijkheden.

Zelfredzaam vermogen

De brandweer heeft het plangebied beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Het aspect zelfredzaamheid is niet ruimtelijk relevant, maar is wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico.

Uit beoordeling van het zelfredzame vermogen blijkt, dat in het invloedsgebied geen nieuwe objecten worden gerealiseerd waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen met een verminderde zelfredzaamheid, zoals kleine kinderen, zieken en ouderen. In het plangebied is in de bestaande situatie wel sprake van kwetsbare objecten met langdurig verblijf van groepen verminderde zelfredzame personen. Door de grote afstand tot de risicobronnen kunnen de gebouwen voldoende bescherming bieden tegen mogelijke toxische effecten. De overige bewoners en werknemers in de invloedsgebieden vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam wordt beschouwd.

Kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen								
kwetsbaar object	straat	nr.	categorie	Gulf	Akzo Nobel	spoor/empl.	N360	leidingen
OBS Jan Lighthart	Botterlaan	1	onderw.<12jr.	-	2680 m	325 m	-	-
De Windroos	Botterlaan	49	onderw.<12jr.	-	-	265 m	-	9
Jan Lighthart	Burg. Boeremalaan	1	onderw.<12jr.	-	2665 m	280 m	-	-
De zaaier	Gersteland	2	onderw.<12jr.	-	-	315 m	-	-
t Zigt	Gersteland	3	onderw.<12jr.	-	-	240 m	215 m*	-
Tasveld	Gevelsteen	3	onderw.<12jr.	-	-	235 m	215 m*	-
The Nanny	Jachtlaan	7	kinderopvang	-	2780 m	520 m	-	-
Delfzicht	Jachtlaan	50	ziekenhuis	-	-	610 m	-	54 m
GGZ	Jachtlaan	52	psychiatrie	200 m*	-	580 m	-	-
Burg. Van Julsinghatehuis	K. Wilhelminapark	23	bejaardenteh.	-	2520 m	60 m	35 m*	-
OLV Sterre der Zee	Ringenum	3	onderw.<12jr.	-	2680 m	820 m	-	-
Het Baken	Stuurboordlaan	1	onderw.<12jr.	-	2670 m	425 m	-	-

Kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen in invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen / transportmedia, bron Risicokaart (november 2010)

* gelegen binnen de 1% letaliteitgrens, maar buiten het wettelijke invloedsgebied dan wel het wettelijk kader.

Ontvluchtingsmogelijkheden

De brandweer heeft het plangebied beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Bij grote calamiteiten kan het namelijk noodzakelijk zijn

om het plangebied te ontvluchten dan wel te ontruimen. Bij deze beoordeling zijn de mogelijkheden voor ontvluchting loodrecht van de risicobron beoordeeld. Dit aspect is niet ruimtelijk relevant, maar wel te borgen bij de inrichting van het plangebied.

Uit de beoordeling blijkt dat het plangebied en de directe omgeving daarvan over het algemeen voldoende ontvluchtingsmogelijkheden bieden die van deze risicobronnen wegleiden. De ontvluchtingsmogelijkheden voor de woonbuurten Dethmerseiland en Tuikwerderrak zijn beperkt, doordat de tweede ontsluiting alleen een fietsverbinding betreft. Verbetering van de ontvluchtingsmogelijkheden zou wenselijk zijn, maar het betreft een bestaande situatie.

Signaleringsmogelijkheden

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

Uit beoordeling van de signaleringsmogelijkheden blijkt dat het plangebied bijna geheel in het sirenebereik van het bestaande WAS ligt. Hierdoor is een snelle signalering mogelijk. Het aspect signaleringsmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

4.2.7 Conclusie

Op basis van voorgaande verantwoording concluderen wij dat de risico's vanwege het bestemmingsplan Delfzijl - Kern West aanvaardbaar zijn. Doordat dit bestemmingsplan conserverend van aard is zal het groepsrisico voor de hierboven genoemde risicobronnen niet toenemen. Bij de aanvaarding is mede in overweging genomen:

- Voor inrichtingen in het plangebied wordt het plaatsgebonden risico nergens in het plangebied overschreden;
- De PRmax en de 30 meter zone uit het provinciaal basisnet Groningen van de N 360 liggen in het plangebied en vormen voor het aspect externe veiligheid geen knelpunt;
- De PRmax en de 30 meter zone uit het provinciaal basisnet Groningen van de N 991 reiken niet tot het plangebied;
- De PRmax en het PAG uit het toekomstig landelijk basisnet van de N 33 reiken niet tot het plangebied;
- De (geadviseerde) PRmax uit het toekomstig landelijk basisnet voor het spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl reikt niet tot de plangrens. Het PAG voor het spoortraject ligt in het plangebied. Voor zowel de (geadviseerde) PRmax als het PAG geldt dat het aspect externe veiligheid geen knelpunt is;
- Het groepsrisico voor het LPG-tankstation, de N 360 en het spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl blijft ook in het voorliggende bestemmingsplan

- onder de oriëntatiewaarde en zal door het conserverende karakter van het bestemmingsplan voor de genoemde risicobronnen niet toenemen;
- Voor buisleidingen in het plangebied wordt het plaatsgebonden risico nergens in het plangebied overschreden;
- Het groepsrisico van de buisleiding ligt in voorliggend bestemmingsplan onder de oriëntatiewaarde en zal door het conserverende karakter van het bestemmingsplan niet toenemen;
- Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt dat in de invloedsgebieden sprake is van verminderd zelfredzame personen. Dit zijn echter bestaande situaties. De ontvluchtings- en signaleringsmogelijkheden zijn over het algemeen voldoende met uitzondering van de ontvluchtingsmogelijkheden van de bovengenoemde woonbuurten. Ook dit betreft een bestaande situatie.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het vaststellen van het bestemmingsplan niet leidt tot een overschrijding van de richt- en grenswaarde voor het plaatsgebonden risico dan wel een toename van het groepsrisico.

4.3 Waterhuishouding

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Op grond van artikel 3.1.6 dient in het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt daarom aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan.

In december 2000 is het kabinetstandpunt “Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21^{ste} eeuw” vastgesteld. Met het Waterbeleid 21^{ste} eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^{ste} eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren (kwantitatief);
- schoonhouden, scheiden en zuiveren (kwalitatief).

De trits “vasthouden, bergen en afvoeren” houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Bij “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterhuishoudingsplan

In het Gemeentelijk waterplan (2009) beschrijft de gemeente het streefbeeld voor het jaar 2015. De gemeente zet in op een watersysteem in 2015 dat voldoet aan de functionele eisen die door de gebruikers gesteld worden. Hierbij wordt optimaal gebruik gemaakt van de gebruikswaarde, de functionele waarde en de toekomstwaarde van het watersysteem. De aan- en afvoer van water wordt gewaarborgd en er wordt voldaan aan de wateropgave. In het streefbeeld wordt ruimte gereserveerd om water vast te houden, tijdelijk te bergen of waar nodig af te voeren. Het watersysteem wordt op een positieve manier gewaardeerd en is geïntegreerd in het landelijke en stedelijke gebied. In samenwerking met betrokken partijen is het beheer en onderhoud gericht op het beantwoorden aan de functionele eisen en het in stand houden van de positieve belevingswaarde. Ingezet wordt op een sterke samenwerking met de waterbeheerders en andere partijen die door de raakvlakken tussen de verschillende beleidsdomeinen en gebruiksfuncties aan elkaar gerelateerd zijn. Aan de hand van een aantal thema's zijn subdoelen geformuleerd om het streefbeeld te bereiken. Ten aanzien van het thema 'Ruimtelijke inrichting en ordening' is onder andere onderkend dat water een mede-ordenend principe is waarbij een robuust watersysteem het uitgangspunt vormt.

Plangebied

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan. Bij incidentele invulling/herstructurering of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en meer in het algemeen bij nieuwbouw, kan er sprake zijn van een toename van het verharde oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Bij een toename dient een vergroting van het waterbergend oppervlak plaats te vinden. Het plangebied kent geen specifieke wateropgave.

Riolering

In het plangebied is grotendeels een gemengd rioolstelsel aanwezig. Daarnaast is een klein deel voorzien van een gescheiden rioleringsysteem.

Waterkwaliteit

Uitgaande van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren is het verbeteren van de waterkwaliteit door onder meer het beperken van het aantal riooloverstorten een belangrijke opgave. In het algemeen wordt in dat kader gestreefd naar afkoppeling van regenwater van het riool, met name bij wijkvernieuwing, ontwikkeling van nieuwe woongebieden, grootschalige reconstructies van wegen of rioolvervangingsprojecten, zoals hierboven beschreven.

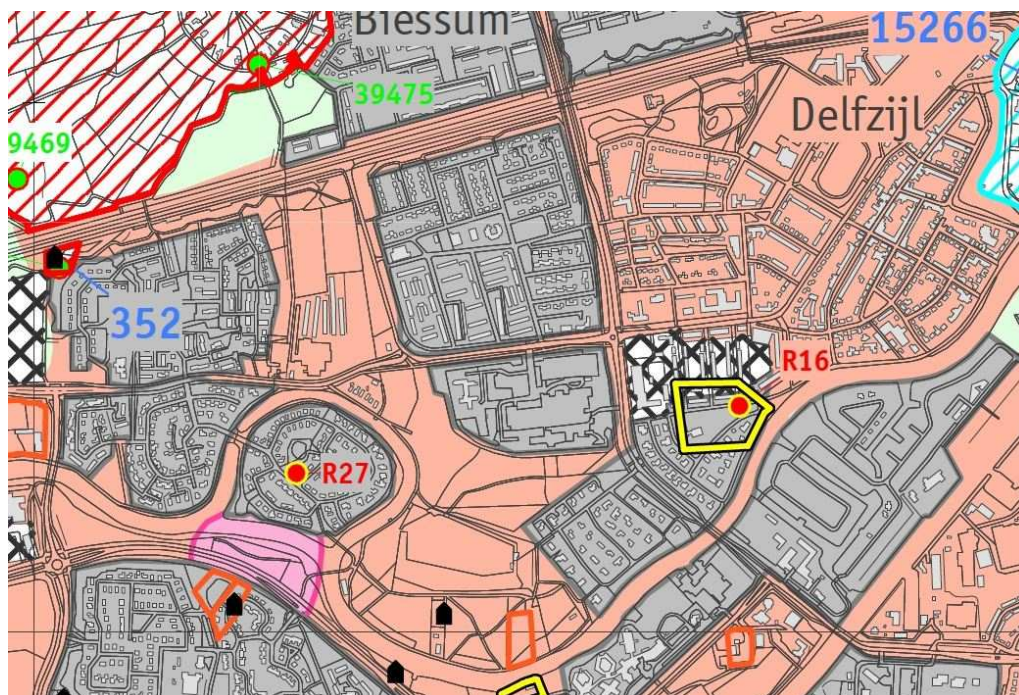
Overleg met het waterschap

In het kader van artikel 3.1.1 van het Bro is het bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

4.4 Archeologie

Alle Nederlandse gemeenten worden geconfronteerd met de wettelijke verplichting om het aspect archeologie te laten meewegen in ruimtelijke planprocedures. Dit is het directe gevolg van de ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992 en de hieruit voortvloeiende herziening van de Monumentenwet 1998. In het licht van deze ontwikkelingen hebben de gemeenten binnen de Regioraad Noord-Groningen behoefte aan een goed onderbouwde, heldere en eenduidige archeologische verwachtingskaart/beleidsadvieskaart. In opdracht van de 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. In januari 2009 is deze kaart vastgesteld door de raad van de gemeente Delfzijl.

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007) stelt dat de gemeente in bestemmingsplannen rekening dient te houden met aanwezige en verwachte archeologische waarden (artikel 38a). Door de adviezen van de beleidsadvieskaart op te nemen in bestemmingsplannen, voldoet de gemeente aan deze verplichting.



Afbeelding 4-3 Archeologische beleidsadvieskaart

Een groot deel van het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het betreft de zeeheldenbuurt en 'Oud west', het terrein van de steenfabriek en de groene tussengebieden in het plangebied. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksverplichting voor bodemingrepen groter dan 200 m². Daarnaast bevindt zich in het gebied een aantal waardevolle historische locaties. Het betreft hier een oud borgterrein (borg Ringenum aan de Rijksweg), een boerderijplaats (aan het Vlotterspad) en een AMK-terrein (in de noordwestelijke hoek van het plangebied).

Deze terreinen kennen een strengere archeologische bescherming; archeologisch veldonderzoek voor bodemingrepen groter dan 50 m².

4.5 Flora en fauna

Vogel- en habitatrichtlijn/flora- en fauna

Een ieder moet voldoende zorg in acht nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Deze zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen ontstaan, verplicht is dit handelen achterwege te laten. Hierbij moet rekening worden gehouden met Europese regelgeving die hierna wordt toegelicht.

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn is op 6 april 1981 in werking getreden. Het is een Europese richtlijn die betrekking heeft op de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Zij betreft de bescherming, het beheer en de regulering van deze soorten en stelt regels voor de exploitatie daarvan. De richtlijn is van toepassing op vogels, hun eieren, hun nesten en hun leefgebieden.

De lidstaten zijn verplicht alle nodige maatregelen te nemen om de bedoelde vogelsoorten een voldoende gevarieerdheid van leefgebieden en een voldoende omvang ervan te beschermen, in stand te houden of te herstellen.

Voor de leefgebieden van de bedreigde en kwetsbare soorten moeten speciale beschermingsmaatregelen genomen worden opdat deze soorten - daar waar zij nu voorkomen - kunnen voortbestaan en zich kunnen voortplanten. Tevens moeten de lidstaten voor de bescherming van deze soorten Speciale Beschermingszones (SBZ's) aanwijzen.

Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn is in juni 1994 in werking getreden. Deze richtlijn heeft tot doel bij te dragen aan het waarborgen van de biologische diversiteit door het in stand houden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna op het Europees grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Deze richtlijn kan worden beschouwd als de Europese implementatie van het Verdrag van Bern, waarmee destijds de grondslag is gelegd voor de bescherming van wilde dieren en planten en hun leefgebieden in Europa.

Natura 2000gebieden

Natura 2000 is het netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie, die worden beschermd op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen zijn in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze natuurgebieden worden dus wel de Natura 2000 gebieden genoemd. De lidstaten wijzen daartoe speciale beschermingszones aan en moeten instandhoudingsmaatregelen treffen om deze gebieden te beschermen. Op dit moment zijn binnen Nederland en ook binnen de provincie Groningen hiertoe een

groot aantal gebieden aangewezen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Waddenzee en is gelegen op ruim 2.000 meter afstand van het plangebied.

4.6 Verkeer en infrastructuur

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) van de gemeente Delfzijl (februari 2009) zijn de hoofdlijnen aangegeven van het verkeersbeleid dat de gemeente de komende 5 tot 10 jaar zal voeren.

Beschrijving van verkeersstromen en intensiteiten

In het GVVP zijn de verkeersintensiteiten, voor zover bekend, van de jaren 2004 - 2007 opgenomen. De grootste verkeersstromen zijn buiten de bebouwde kom geconcentreerd op de rijks- en provinciale wegen. Binnen de bebouwde kom komen de grootste verkeersintensiteiten voor op de Zwet, de Jachtlaan, de Hogelandsterweg, de Oosterveldweg en de Koningin Julianalaan. Zo wordt de Zwet meer gebruikt als de verbinding tussen Appingedam en Delfzijl dan de N360, wat een ongewenste situatie is. De aanleg van een verbinding tussen de Hogelandsterweg en de N360 (rotondes) zal de N360 aantrekkelijker maken voor verkeer vanuit Noord dat richting Appingedam wil en zal de verkeersintensiteiten op de Zwet moeten doen afnemen. Daarnaast zal betreffende verbinding zorgen voor een betere verbinding richting het centrum van Delfzijl, waardoor de Jachtlaan en Koningin Julianalaan worden ontlast.

Verkeersveiligheid en beleid ten aanzien van 'duurzaam veilig'

In de periode 2006 - 2010 is duurzaam veilig fase 2 uitgevoerd. Met deze investering is het mogelijk de gemaakte afspraken met de diverse dorpen en andere belangenverenigingen voor het merendeel na te komen en het programma duurzaam veilig op sobere wijze verder in te vullen. Indien mogelijk zijn bij voorkeur maatregelen duurzaam veilig genomen in de buurt van scholen. Hiermee is voldaan aan het verder inrichten volgens duurzaam veilig en is de veiligheid rond of bij de scholen vergroot.

Ook na duurzaam veilig fase 2 zullen de meeste straten van de gemeente, vooral in de verblijfsgebieden (30 km-zones), niet voldoende duurzaam veilig ingericht zijn. De inrichtingseisen die horen bij een 30 km zone zijn dermate veeleisend dat een goede uitvoering veelal gecombineerd moet worden met een herinrichting van de straat. Het is daarom, vanuit financieel oogpunt, verstandig om verdere duurzaam veilig maatregelen, indien mogelijk, te combineren met herinrichtingsplannen en groot onderhoud, bijvoorbeeld aan de weg of het riool.

5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De wijze waarop de regeling juridisch is vormgegeven wordt bepaald door de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (2008).

De juridische regeling is vervat in de verbeelding en de bijbehorende regels. In de verbeelding worden de vlakken weergegeven waarop de regels van toepassing zijn; in de regels zijn per bestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd. Deze toelichting fungeert als de toelichting zoals omschreven in artikel 3.1.6, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Wabo

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De omgevingsvergunning is één geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu, die moet leiden tot een betere afstemming van allerhande regelgeving, kortere procedures, een betere dienstverlening vanuit de overheid en minder administratieve lasten voor aanvragers. Zo is onder meer de bouwvergunning uit de Woningwet ondergebracht in de omgevingsvergunning. In het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) is verder geregeld voor welke bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning meer hoeft te worden aangevraagd. Het gaat hierbij onder meer om categorieën bouwwerken in het achtererfgebied, zoals garage, serres en dergelijke, welke binnen nader gestelde afmetingen vergunningsvrij mogen worden opgericht. Hierbij is een onderscheid gemaakt in het vergunningsvrij bouwen binnen de kaders van het bestemmingsplan (conform de regels in het Bor en het bestemmingsplan) en vergunningsvrij bouwen zonder toetsing aan het bestemmingsplan (conform de regels in het Bor).

Planologisch beleid

Op 23 december 2008 heeft het College van burgemeester en wethouders de beleidsregels “Planologisch beleid gemeente Delfzijl” vastgesteld. Doelstelling van deze beleidsregels is duidelijkheid en uniformiteit te creëren. De regels zijn voor het gehele grondgebied van de gemeente van toepassing en worden ook in nieuwe bestemmingsplannen opgenomen. De bouwregels behorende bij dit bestemmingsplan zijn in overeenstemming met deze beleidsregels. De beleidsregels zijn op 14 januari 2008 bekend gemaakt en in werking getreden.

5.2 Planvorm

Voor het plangebied is gekozen voor een overwegend perceelsgerichte bestemming. Ten aanzien van de bebouwing is dan ook sprake van een vrij grote mate van detaillering in zowel de regels als op de verbeelding. Hierbij is het bestaande

bebouwingsbeeld uitgangspunt. Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke geregeld in zowel de regels als op de verbeelding.

5.3 Juridische planopzet

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of welke doeleinden de gronden mogen worden benut.

Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bebouwings- en gebruiksvoorschriften opgenomen. In de bebouwingsregels zijn, gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties, eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte en aantal bouwlagen etc. van bouwwerken. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (bijzonder gebruiksverbod) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemeen gebruiksverbod).

Tot slot bevatten de regels enkele flexibiliteitsbepalingen in de vorm van afwijkingen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden.

Deze bepalingen maken het mogelijk keuzes in de tijd vooruit te schuiven, veranderingen mogelijk te maken en uitzonderingen toe te staan. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitsbepalingen procedurele waarborgen en/of voorwaarden verbonden.

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar dat nu door een bestemmings- of beleidswijziging niet meer wenselijk zijn. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de bestemming die in het bestemmingsplan hieraan is gegeven.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

Bestemmingen

In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Bedrijf
- Bedrijf - Nutsvoorziening
- Gemengd
- Groen
- Kantoor
- Maatschappelijk

- Maatschappelijk - Begraafplaats
- Sport
- Tuin
- Verkeer
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Water
- Wonen - 1A
- Wonen - 1B
- Wonen - 1D
- Wonen - 2C
- Wonen - 2D
- Wonen - 2F
- Wonen - 3A
- Wonen - 3B
- Wonen - 3D
- Wonen - 3F
- Wonen - Woongebouw
- Leiding - Gas (dubbelbestemming)
- Waarde - archeologie 2 (dubbelbestemming)
- Waarde - archeologie 4 (dubbelbestemming)

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

Wonen

Alvorens wordt ingegaan op een aantal flexibiliteitsbepalingen, worden allereerst ter verduidelijking de algemene bebouwingsbepalingen voor het woongebied opgesomd. De woonbestemmingen zijn onderverdeeld in vijf categorieën:

Wonen - 1a/b/d (vrijstaande woningen)

Wonen - 2a/c/d/f (halfvrijstaande woningen)

Wonen - 3a/b/d/f meer dan twee aaneen gebouwde woningen (rijwoningen)

Wonen - woongebouw

De hoofdgebouwen dienen binnen het op plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Wat betreft de goot- en bouwhoogte zijn deze op de verbeelding aangegeven (Wonen - Woongebouw) dan wel in de regels verwoord (Wonen - 1 t/m 3). Bij de woonbestemmingen Wonen - 1 t/m 3 is een onderscheid gemaakt in de bouwtypes één bouwlaag met kap, twee bouwlagen met kap en twee bouwlagen met een platte afdekking. Hierbij is ten aanzien van de hoofdgebouwen enkel de goothoogte voorgeschreven. De maximale goothoogtes bedragen 4 m (dan wel 3,5m

voor 'dorpse' bebouwing), 7m (dan wel 6m voor 'dorpse' bebouwing) en 7m (F: platte afdekking). De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m en de dakhelling bedraagt niet meer en niet minder dan op de verbeelding en in de regels is aangegeven. Tevens mag niet meer dan 50% van het bouwperceel worden bebouwd.

Ten aanzien van bijgebouwen, uitbouwen en overkappingen geldt dat deze binnen en buiten het bouwvlak kunnen worden gebouwd. Bijgebouwen en uitbouwen dienen te worden geplaatst op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,5 m en 6 m. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 1 m. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en uitbouwen bedraagt 50 m², met inachtneming dat niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd. Daar waar zich bestaande bijgebouwen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens bevinden, zijn de gronden voorzien van een erfbestemming (Wonen zonder bouwvlak) en een bouwaanduiding (bijgebouwen). Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen tot een maximale hoogte van 3 meter worden opgericht, waarbij het is toegestaan dat vlaggenmasten en lichtmasten tot maximaal 5 meter hoog mogen worden opgericht. Ter plaatse van de Klaverweide nr. 44 is tevens de bestaande antennemast bij recht geregeld tot een maximale hoogte van 25 meter.

Binnen de woonbestemmingen zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven uitsluitend na vrijstelling toegelaten. Als voorwaarde geldt onder andere dat de aan huis verbonden activiteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht, maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten met een maximum van 45 m² en dat degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent ook bewoner van de woning dient te zijn. Het gebruik mag voorts geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving. Een aantal dienstverlenende nevenfuncties zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. Het betreft hier de apotheker ter plaatse van de Wethouder Veenkampiaan (nr. 34/36) en de bestaande Tandarts ter plaatse van de Piet Heijnstraat (nr. 43).

Ten aanzien van de woonbestemmingen die gelegen zijn binnen het aanduidingsgebied Overig - karakteristiek (artikel 31) is het beleid tevens gericht op het behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de aanwezige bebouwing. Hierbij gaat het met name om handhaving van de vanuit de openbare ruimte waarneembare bouwwerken.

Binnen het plangebied komt op een aantal locaties gestapelde woningbouw voor (met name in het noordoostelijke deel). Deze percelen zijn derhalve voorzien van de bestemming 'Wonen - Woongebouw'.

Tuin

De gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens zijn voorzien van een tuinbestemming. Binnen beide bestemmingen geldt in principe dat geen gebouwen mogen worden opgericht en dat erfafscheidingen slechts zijn toegestaan tot een

maximale hoogte van 1 meter. Zij-erven en achtererven, grenzend aan de openbare ruimte zijn eveneens voorzien van de bestemming 'Tuin'.

Kantoor

De bedrijvenstrook aan de Brander heeft de bestemming 'Kantoor' gekregen en een aanvullende functieaanduiding voor 'dienstverlening'. Gebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd waarbij de eveneens op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte in acht dient te worden genomen.

Maatschappelijk

In het bestemmingsplan zijn de gronden met een maatschappelijke functie (zoals het ziekenhuis, de marechaussee-post, verschillende onderwijsinstellingen, de kerk, de begraafplaats, etc) van een maatschappelijke bestemming voorzien. In principe is er voor gekozen om de bestemming ruim te hanteren, dat wil zeggen dat binnen de begripsbepaling de verschillende functies uitwisselbaar zijn. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de begraafplaats, welke een maatbestemming heeft gekregen. Op deze laatste locatie is enkel de begraafplaats inbestemd.

Gemengd

In het plangebied is aan een tweetal locaties de bestemming 'Gemengd' toegekend. Het gaat hier om het buurtwinkelcentrum aan de Jachtlaan en het gezondheidscentrum op de hoek van de Jachtlaan en de Hogelandsterweg. In principe is het mogelijk binnen de bestemming woonfuncties, maatschappelijke functies en dienstverlening toe te staan. Ter plaatse van het buurtwinkelcentrum is op de begane grond tevens detailhandel toegestaan, waarbij detailhandel in de vorm van een supermarkt nader is begrensd. Overeenkomstig de regeling ten aanzien van woongebouwen is de maatvoering van de hoofdgebouwen nader aangeduid op de verbeelding.

Groen en Water

Binnen het plangebied komt veel openbaar groen voor. Deze gronden zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Er is voor gekozen om speelvoorzieningen niet apart op de verbeelding aan te duiden, maar in principe overal mogelijk te maken. Ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' is tevens een antennemast ten behoeve van de telecommunicatie toegestaan. In tegenstelling tot eventuele antennemasten in de rest van het plangebied mag ter plaatse overeenkomstig de huidige situatie tot een hoogte van 30 meter worden gebouwd. Binnen de groengebieden bevindt zich een aantal grote waterpartijen. Evenals het Damsterdiep en een aantal sloten in het plangebied zijn deze waterpartijen ondergebracht in de bestemming 'Water'. Steigers zijn enkel toegestaan binnen de aangeduide vlakken.

Een specifieke regeling is getroffen voor de 10 permanente ligplaatsen voor de woonschepen in het Damsterdiep. Naast het permanente gebruik van de gronden ten behoeve van het wonen in woonschepen is het tevens toegestaan om ter plaatse per woonschip één bijgebouw te realiseren van ten hoogste 12 m² en maximaal 2,5 m hoog. Tevens is het toegestaan om, voor zover gelegen binnen de aanduiding

'woonschepenligplaats', op de aangrenzende oeverstrook erf- en terreinafscheidingen op te richten tot een maximale hoogte van 1 meter.

Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen het plangebied zijn alle doorgaande wegen voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Alle woonstraten met een min of meer verblijfsfunctie zijn daarentegen voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. In deze bestemming zijn fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen en snippergroen inbegrepen. Beide bestemmingen zijn gericht op het behoud van het wegprofiel, waarbij het aantal rijstroken, de ligging van de rijbaan en de breedte van de wegen blijven gehandhaafd.

Overige bestemmingen

Naast de overwegende woonfuncties binnen het plangebied komen verschillende andere functies voor welke apart zijn bestemd. Zo is een aantal oudere bedrijfspercelen waar nog geen nieuwe invulling voor bekend is overeenkomstig de oude bestemming als zodanig bestemd. Ook de steenfabriek aan de Weg naar de Dam en het naastgelegen tankstation hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Tenslotte is het bestaande garagebedrijf aan de Piet Heijnstraat overeenkomstig het bestaande bestemmingsplan van een bedrijfsbestemming voorzien (met een specifieke aanduiding voor het garagebedrijf). De sportvoorzieningen zijn voorzien van de bestemming 'Sport'. Binnen deze bestemming zijn aan de sport gerelateerde functies, zoals sportkantines, kleedruimtes met bijbehorend sanitair, materialenopslag, etc toegestaan. Binnen de bestemming 'Sport' is het tevens toegestaan om lichtmasten ten behoeve van de sportfuncties op te richten tot een hoogte van maximaal 15 meter. Ten slotte zijn ondergeschikte nutsgebouwtjes (tot een oppervlakte van 30 m²) binnen de meeste bestemmingen mogelijk. Grotere nutsgebouwen of bouwwerken met een bovenlokaal belang, zijn binnen een aparte bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' gebracht (o.a. het gasdrukregelstation in het Wilhelminapark)

Archeologie

Binnen het plangebied komen verschillende archeologische beschermingsregimes voor. Ten eerste het Rijksbeschermd AMK-terrein in de noordwesthoek van het plangebied (huiswierde/ verhoogd borgterrein). Aangezien dit een rijksmonument betreft is dit terrein voldoende beschermd op grond van de Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) en in onderhavig bestemmingsplan niet nader voorzien van een beschermende regeling. Voor alle ingrepen ter plaatse dient een vergunning te worden aangevraagd bij het Ministerie van OC&W op grond van de Wamz. Ten tweede zijn de gronden van de voormalige borg (Ringenum) aan de Rijksweg, de rand van de wierde ten zuiden van Dethmerseiland en de voormalige boerderijplaats aan het Vlotterpad voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Op grond van deze dubbelbestemming is het vanwege de archeologische verwachtingswaarde niet toegestaan om werken groter dan 50 m² uit te voeren waarbij dieper dan 0,40 meter wordt gegaan. Tenslotte is het overige deel van het plangebied (behoudens de woonwijken Fivelzigt, Dethmerseiland, Tuikwerderrak, de Steenbakkersbuurt en het terrein van het ziekenhuis) overeenkomstig de archeologische verwachtingskaart bestemd als 'Waarde - Archeologie 4'. Hierbij geldt

eenzelfde regeling als ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' met dien verstande dat de beperkende oppervlaktemaat is verruimd tot 200 m².

Algemene aanduidingsregels

Binnen het plangebied komt een drietal gebiedsaanduidingen voor, te weten 'Geluid - Industrielawaai', 'Overig - Karakteristiek' en 'Wro-zone - Wijzigingsgebied'. Ter plaatse van de aanduiding 'Geluid - Industrielawaai' mag een geluidsgevoelig gebouw, of uitbreiding daarvan, slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevel van dit geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Ter plaatse van de aanduiding 'Overig - Karakteristiek' is het beleid tevens gericht op het behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de aanwezige bebouwing. Het betreft in hoofdzaak bebouwing in 'Oud West'. Hierbij is met name het aanzicht vanuit de openbare ruimte van belang. Voor bebouwing achter hoofdgebouwen is deze bepaling in mindere mate van toepassing. Tenslotte is aan de Fregatlaan een gebied aangeduid als 'Wro-zone – Wijzigingsgebied 1'. Voor dit gebied is een specifieke wijzigingsregel opgenomen. In 'wijzigingsgebied 1' is het mogelijk om in de aangegeven zone de bestemmingen 'Wonen -3D' en 'Maatschappelijk' te wijzigingen ten behoeve van herstructurering.

5.4 Handhaving

Bij de formulering van de bestemmingen en de regels omtrent de bebouwing en het gebruik is vanaf het begin rekening gehouden met de handhaafbaarheid.

Bouwen overeenkomstig het bestemmingsplan wordt in de praktijk niet afgedwongen door regels in het bestemmingsplan, maar door middel van het vereiste van een omgevingsvergunning. De regel die wordt gehandhaafd, is dan niet die uit het bestemmingsplan, maar de regel dat niet mag worden gebouwd zonder vergunning. Dit is volgens artikel 2.1 van de Wabo. Hetzelfde geldt voor bestuursdwang en strafvervolgning. Dit gebeurt ook niet rechtstreeks via het bestemmingsplan, maar via de Wabo.

Voor de pure gebruiksregels of regels voor omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kan wel vervolging worden ingesteld rechtstreeks op basis van het bestemmingsplan, mits dit blijkt uit de bepalingen in het plan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Daarom is geen strafbepaling meer opgenomen in de regels.

6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid en wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit het bestemmingsplan in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Dit bestemmingsplan richt zich evenwel primair op een moderne planologische regeling voor bestaande functies. Perceelsgebonden ontwikkelingen zijn daarop binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan mogelijk. Vanuit de gemeentelijke optiek zijn er daarvoor geen consequenties die noodzaken tot uitleg in het kader van de economische uitvoerbaarheid.

Exploitatieplan

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen stellen aan en regels opstellen voor de desbetreffende gronden.

Binnen het plangebied wordt op een tweetal locaties ruimte geboden voor nieuwbouw, te weten in de Fregatlaan en aan de J.C. Rijpstraat. Voor beide locaties zijn privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten met de initiatiefnemers. Gezien het consoliderende karakter van de rest van het bestemmingsplan zijn verder geen ontwikkelingskosten te verwachten. Wel zijn er wijzigingsbevoegdheden in het plan opgenomen. Bij het toepassen van deze bevoegdheid zal worden afgewogen of een exploitatieplan of overeenkomst op dat moment noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in een bestemmingsplan een beschrijving moet worden gegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van een bestemmingsplan zijn betrokken. In verband hiermee wordt op dit bestemmingsplan inspraak verleend.

Het voorontwerpbestemmingsplan Delfzijl - Kern West heeft vanaf 18 november 2010 tot en met 29 december 2010 ter inzage gelegen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Het plan kon worden ingezien en geraadpleegd via de website www.delfzijl.nl en op diverse locaties in de gemeente, waaronder het gemeentehuis. Gedurende de bovengenoemde 6 week bestond voor een ieder de mogelijkheid schriftelijke, mondeling of digitaal, via een beschikbaar gesteld e-mailadres, inspraakreacties in te dienen tegen het voorontwerp.

In deze inspraakperiode heeft voor belangstellenden op 29 november 2010 van 16.00 uur tot 19.00 uur in het verzorgingstehuis 'Van Julsinghatehuis', een inloopmarkt plaatsgevonden.

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

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

Tot slot is een overzicht gegeven van de belangrijkste ambtshalve wijzigingen die in de planregels en de verbeelding zijn doorgevoerd. Ook de toelichting is hierop aangevuld en voor zover nodig aangepast aan de meest recente beleidsinzichten.

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

6.2.1 Inspraakreacties

1. Steenfabriek Hijlkema BV.

a. Indiener constateert dat het bebouwingsvlak opgedeeld is in 2 vlakken; één vlak rondom de steenfabriek en één vlak rondom de bijgebouwen. Het vigerende plan kent slechts één vlak en biedt ruimere bebouwingsmogelijkheden. Indiener maakt bezwaar tegen de deling van de bouwvlakken.

Reactie: In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan is er in het voorontwerpbestemmingsplan voor gekozen om zowel voor de steenfabriek als de dienstwoning een apart bouwvlak op te nemen. De reden hiervoor is dat op deze manier wordt voorkomen dat er tussen de steenfabriek en de woning kan worden gebouwd. Eventuele bebouwing tussen de fabriek en de woning is niet wenselijk, omdat het oorspronkelijke aanzicht van de steenfabriek wordt verstoord. Vanuit dit oogpunt is het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van dit punt niet aangepast.

b. Indiener merkt op dat de bebouwingsgrens verkleind is ten opzichte van het

vigerende plan. De grens ligt op enige afstand van de Biessumermaar. Door die verkleining worden de bebouwingsmogelijkheden volgens indiener beperkt en speelruimte voor noodzakelijke restauratie en herbestemming ontnomen.

Reactie: Naar aanleiding van de inspraakreactie is in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak aan de achterzijde vergroot, in die zin dat de totale bebouwingsoppervlakte ten opzichte van het nu nog geldende bestemmingsplan gelijk blijft. Vanuit het oogpunt van herbestemming en restauratie van de steenfabriek, is naar aanleiding van de inspraakreactie in het ontwerpbestemmingsplan een 'Wro-zone –wijzigingsgebied II' opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Gemengd' en 'Groen' (zie artikel 31.5).

c. Indiener geeft aan dat de aanbouw ten behoeve van opslagdoeleinden aan rechterzijgevel ontbreekt.

Reactie: De aanbouw van is in het voorontwerpbestemmingsplan niet opgenomen op de verbeelding. Het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie aangepast, in die zin dat de aanbouw is ingetekend op de ondergrond. De bedoelde aanbouw valt binnen het bouwvlak.

d. Indiener merkt op dat de schoorsteen van het hoofdgebouw is gesepareerd en de bestemming bijgebouw heeft. Hier tegen maakt indiener bezwaar, omdat volgens indiener de schoorsteen een onlosmakelijk onderdeel is van de steenfabriek; de schoorsteen is fysiek, constructief en optisch direct verbonden met de oven in het hart van de steenfabriek.

Reactie: In het voorontwerpbestemmingsplan valt de schoorsteen binnen het bouwvlak van de steenfabriek. En heeft, voor de maatvoering, een specifieke aanduiding. De schoorsteen heeft namelijk een maximale bouwhoogte van 45m. Enkel om die reden is de schoorsteen apart aangeduid. Wij zien geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

e. De positie van de droogloodsen staan niet (meer) aangegeven, volgens indiener is dat strijdig met het doel van het bestemmingsplan. En doet aan het verworven recht niets af dat een deel van de loodsen om constructieve redenen zijn afgebroken. Indiener verzoekt ons de posities van de droogloodsen in het plan op te nemen overeenkomstig het nu nog geldende bestemmingsplan.

Reactie: De droogloodsen zijn niet ingetekend op de ondergrond van de verbeelding, omdat deze reeds zijn afgebroken. Het kleine gedeelte wat niet is afgebroken is opgenomen op de ondergrond van de verbeelding. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en dat wil zeggen dat de huidige situatie bestemd wordt. Op dit moment zijn de droogloodsen niet meer aanwezig. Omdat de gemeente positief tegenover het herbestemmen en het restaureren van de steenfabriek staat is onder andere ook naar aanleiding van deze reactie een 'Wro-zone - wijzigingsgebied II' opgenomen (zie artikel 31.5.1).

f. Indiener constateert dat de goothoogte van het hoofdgebouw wordt gesteld op 3 meter. Indiener maakt hiertegen bezwaar omdat, op diverse plaatsen de bestaande gootlijn op 6 meter ligt en vanwege uitbouw de voorgevel gootlijn op 5 meter ligt.

Reactie: In het voorontwerpbestemmingsplan is op de verbeelding aangeduid dat de maximale goothoogte 3 mag bedragen. Indiener geeft aan de goothoogte van de voorgevel 5 meter bedraagt in plaats van 3 meter. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast, in die zin dat de aanduiding op de verbeelding van de maximale goothoogte wordt gewijzigd in 5 meter.

g. Indiener constateert dat het recht op een tweede dienstwoning niet voorkomt in het bestemmingsplan. Dit recht komt wel voor in het vigerende plan (artikel 6 lid c). Indiener ziet graag dit recht behouden.

Reactie: Naar aanleiding van de reactie is in de bestemming Bedrijf een regel toegevoegd dat één dienstwoning ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning' is toegestaan. Het recht van een tweede dienstwoning is niet opgenomen in het bestemmingsplan, omdat dit niet (meer) bij recht is toegestaan. Om een tweede dienstwoning te mogen bouwen moet de behoefte aantoonbaar worden gemaakt. Omdat de steenfabriek geen werkend industrieel erfgoed is en ten tijde van de inwerking zijnde fabrieksactiviteiten geen gebruik gemaakt is van de mogelijkheid om op basis van het vigerende plan een tweede dienstwoning op te richten, is de noodzaak kennelijk niet aanwezig.

h. Indiener merkt op dat in de staat van bedrijven Bijlage 1 de SBI-Code 233(2) keramische producten ontbreekt. Door het ontbreken van deze categorie wordt de vervaardiging van keramiek expliciet uitgesloten. Indiener behoudt graag de optie van een 'werkend' Industrieel Erfgoed en maakt derhalve bezwaar tegen de voorgestelde beperking.

Reactie: Een steenfabriek in bedrijf valt in de categorie 4.1. De grootste afstand tot een woonbestemming moet in ieder geval 200 meter zijn. Gezien de huidige situatie (met in de omgeving aan weerszijden twee woonwijken) is het behoudt van werkend industrieel erfgoed vrijwel uitgesloten. Om deze reden is bewust de vervaardiging van keramische producten uitgesloten.

i. Indiener merkt op dat het bestemmingsplan zich niet uitspreekt over herstructurering, maar dat in de toelichting toch wordt verwezen naar Masterplan Revitalisering Delfzijl en Damsterdiepvisie. Indiener geeft aan dat een toelichting op de steenfabriek ontbreekt en ziet het graag dat het alsnog wordt toegevoegd.

Reactie: Naar aanleiding van de reactie is de toelichting aangepast in die zin dat er meer aandacht wordt besteed aan de steenfabriek dan in het voorontwerp bestemmingsplan het geval was.

6.2.2 Overlegreacties

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

1. Ruimtelijke Plannen van de provincie Groningen
2. NV Nederlandse Gasunie

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

1. NAM
2. Waterschap Noorderzijlvest
3. Inspectie VROM Regio noord

1. Ruimtelijke Plannen van de provincie Groningen

Externe Veiligheid

De provincie merkt op dat in de conclusie van paragraaf 4.3 is opgenomen dat op basis van de in de toelichting opgenomen verantwoording van het groepsrisico's de risico's vanwege het bestemmingsplan aanvaardbaar zijn. Het advies van de brandweer is daarbij echter nog niet betrokken. De onderdelen 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid' ontbreken nog in de plantoelichting. De provincie verzoekt ons de conclusie ten aanzien van het groepsrisico zo nodig naar aanleiding van het advies van de brandweer aan te passen.

Reactie: Naar aanleiding van de reactie is de toelichting aangevuld, in die zin dat de onderdelen 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid' aan de toelichting zijn toegevoegd. Bij de verantwoording van het groepsrisico zijn beide onderdelen betrokken.

Woningbouw

De provincie merkt op dat het bestemmingsplan geen expliciet inzicht geeft hoe de ontwikkeling van de zeven woningen (Fregatlaan) zich verhouden tot de regionaal gemaakte afspraken (Pact Regio Eemsdelta). Geconstateerd wordt dat in de toelichting gesproken wordt over het oprichten van zeven vrijstaande woningen in plaats van negen bestaande rijwoningen en een schoolgebouw. In de regels is echter geen relatie gelegd tussen de twee wijzigingslocaties. Dit zou kunnen betekenen dat enkel op de locatie van het schoolgebouw nieuwe woningen worden gerealiseerd. Dit zou een toename betekenen van het aantal woningen in het plangebied. De provincie verzoekt ons het plan op dit punt aan te passen.

Reactie: Naar aanleiding van de opmerking is het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat de 'Wro-zone wijzigingsgebied' 1 en 2 samengevoegd zijn tot één wijzigingsgebied. In de regels van wijzigingsgebied 1 is opgenomen dat het aantal woningen ten opzichte van het bestaande niet mag toenemen en dat de te bouwen woningen in overeenstemming moeten zijn met het, op het moment van wijziging, vigerende gemeentelijk en provinciaal

woningbouwbeleid. De gedachtegang hierachter is dat op deze manier wordt voorkomen dat er een toevoeging van woonbestemmingen plaats kunnen gaan vinden.

Luchtkwaliteit

De provincie constateert dat in paragraaf 4.2.2 van de toelichting geconcludeerd wordt dat het plan valt onder de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit'. Deze conclusie ten aanzien van het aspect 'niet in betekenende mate' is juist, voor zover het gaat om het uitvoeren van een onderzoek naar de luchtkwaliteit in het geval dat er een nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd.

Ook een bestaande wijk heeft een bepaalde luchtkwaliteit. Gezien de ligging van deze wijk in de nabijheid van industrie, is het belangrijk dat in het bestemmingsplan aandacht wordt besteed aan de bestaande luchtkwaliteit. Ook hier speelt de samenloop van activiteiten een belangrijke rol bij gezondheidsrisico's voor bewoners. De provincie verzoekt ons het plan op dit punt aan te passen.

Reactie: In de toelichting is op de gebruikelijke manier aandacht besteed aan het aspect luchtkwaliteit. Daaruit blijkt dat ruim voldaan wordt aan wettelijke normen.

2. NV Nederlandse Gasunie

De gasunie merkt op dat op de verbeelding de dubbelstemming 'Leiding - Gas' een strook van 5 meter ter weerszijden van het hart van de leiding is aangegeven. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving, is het voldoende deze bestemming te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding. Het zelfde geldt voor beide afsluiterschema's. Gasunie verzoekt ons om de verbeelding op dit punt aan te passen.

Reactie: Naar aanleiding van de overlegreactie is de verbeelding aangepast, in die zin dat de breedte van de dubbelbestemmingstrook 'Leiding - Gas' en van de afsluiterschema's is veranderd naar een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding.

6.3 Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die naar aanleiding van de inspraak en overlegreacties zijn doorgevoerd, heeft het voorontwerp aanleiding gegeven om de volgende ambtshalve wijzigingen door te voeren op grond van de meest recente beleidsinzichten c.q. ontwikkelingen in het plangebied. Deze wijzigingen zijn waar nodig verwerkt in de toelichting. De toelichting is verder geactualiseerd op grond van de meest gewijzigde beleidsinzichten c.q. veranderende wetgeving. De wijzigingen die doorgevoerd zijn in het juridische deel van het bestemmingsplan, de planregels en verbeelding, zijn hieronder opgesomd.

- Bestemmingswijziging dienstwoning verffabriek

Een concrete aanvraag om in de dienstwoning van de verffabriek twee appartementen te realiseren heeft geleid tot een ambtshalve aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De verffabriek heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf' met daarbij behorend één dienstwoning. De bestemming van de verffabriek is in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd, in die zin dat het bestemmingsvlak is opgedeeld in twee delen; het achterste gedeelte behoudt de bestemming bedrijf en het voorste gedeelte (voormalige dienstwoning) is gewijzigd in de bestemming wonen.

De twee te realiseren appartementen in de voormalige dienstwoning zijn verrekend met de capaciteit die is gereserveerd ten behoeve van het bestemmingsplan Delfzijl-kern Noord. Daarmee past de geplande woningbouwcapaciteit binnen de gemaakte afspraken ten aanzien nieuwbouw en sloop.

De bestemmingswijziging maakt het mogelijk om twee appartementen te realiseren in de voormalige dienstwoning. De voormalige dienstwoning van de verffabriek betreft een beeldbepalend pand waarvan de gemeente heeft aangegeven deze graag te behouden. Door de herbestemming blijft het pand behouden.

- Toevoeging aanduiding 'bijgebouwen'

In de regels van de woonbestemming categorieën 3 b, d en f en op de verbeelding is een ambtshalve wijziging doorgevoerd, in die zin dat de aanduiding 'bijgebouw' is toegevoegd op de verbeelding. In de regels is de bepaling opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw', in afwijking van de regel dat er 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw een bijgebouw mag worden gebouwd.