

Gemeente

Delfzijl

Nummer 6

De raad van de gemeente Delfzijl;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 mei 2011;


besluit:

het bestemmingsplan Doklanden en de aanvulling op het beeldkwaliteitsplan vast te stellen, met inachtneming van de aangegeven wijzingen in het voorstel.

Delfzijl, 16 juni 2011

De raad voornoemd,

  
voorzitter.  
(E.A. Groot)

  
griffier.  
(O. Rijkens)

Portefeuillehouder: M. Kaptan

Onderwerp: Bestemmingsplan Doklanden en aanvulling op beeldkwaliteitsplan (aangepast: zie onder zienwijze Provincie Groningen)

---

**Korte inhoud: Het bestemmingsplan Doklanden gewijzigd vaststellen en de aanvulling op beeldkwaliteitsplan vaststellen.**

---

Delfzijl, 25 mei 2011

**Aan de raad**

**Aanleiding**

Voor het gebied Doklanden dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening een actueel juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Dit voorstel voorziet hier in.

Tot nu toe is vooral met diverse vrijstellingsprocedures de bouw van woningen in dit gebied mogelijk gemaakt. Maar dergelijke vrijstellingsprocedures zijn op basis van de nieuwe wettelijke regeling niet meer mogelijk. Dit voorstel beoogt de afronding van de wijk mogelijk te maken en de reeds gerealiseerde woningbouw te conserveren.

**Overwegingen**

*Beëindiging jachtservicebedrijf*

Een belangrijk aspect in de afronding van de woonwijk is dat het jachtservicebedrijf aan de Eemskanaal NZ zijn bedrijfsmatige activiteiten heeft beëindigd. Dit heeft tot gevolg dat er op de gronden grenzend aan het perceel van het voormalige jachtservicebedrijf, woningbouw (overeenkomstig het stedenbouwkundige plan van Doklanden) gerealiseerd kan worden. De beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten heeft ook geleid tot het wijzigen van de bestemming voor dit bedrijf. In meerdere overleggen met de eigenaar van het jachtservicebedrijf, hebben we in gezamenlijkheid een nieuwe bestemming op maat gemaakt, toegespitst op het huidige gebruik. De nieuwe bestemming bestaat uit een bedrijfsbestemming, met een daarbij horende bedrijfswoning. Betrokkene heeft met de ontwikkelaar van het plan en de gemeente daarover overeenstemming bereikt.

*Aanvulling op Beeldkwaliteitsplan*

Op onderdelen is het Beeldkwaliteitsplan aangevuld, omdat de afronding van de woonwijk ten opzichte van eerdere plannen veranderd is. De aanvulling is terug te vinden in het ontwerp bestemmingsplan onder bijlage 4.

**Aanpak/uitvoering/voortgang**

Het ontwerpbestemmingsplan "Doklanden" heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 24 maart 2011 tot en met 4 mei 2011.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is uiteindelijk twee zienswijzen ingediend, één instemmende reactie en één reactie ter kennisgeving. Ook behoeft het plan in de regels een ambtelijke aanpassing.

*Hulpverleningsdienst Regio Groningen*

Op 4 mei 2011 is er een brief van de hulpverleningsdienst Brandweer Regio Groningen binnen gekomen. De brief betreft een positieve reactie, niet een zienswijze zijnde. In de brief is namelijk aangegeven dat een nadere advisering vanuit de Brandweer niet aan de orde is, omdat het eerder gegeven advies onverkort is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Doklanden.

Voorstel:        *De brief ter kennisgeving aannemen.*

#### *Waterschap Noorderzijlvest*

Op 20 mei 2011 is er een brief van het Waterschap Noorderzijlvest binnen gekomen. Het ontwerp heeft van 23 maart 2011 tot en met 4 mei 2011 ter inzage gelegen. Omdat deze brief drie weken na het verstrijken van de termijn is ingediend, stellen wij voor om de reactie niet ontvankelijk te verklaren. Overigens zou de reactie niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid, omdat door de nieuwbouwcapaciteit van 13 woningen weliswaar het verhard oppervlak toeneemt, maar dit gecompenseerd wordt door de grootte van de omliggende wateren. Het waterschap heeft tevens aangegeven dat de brief niet een zienswijze betreft, maar een kennisgeving.

*Voorstel: De reactie ter kennisgeving aannemen.*

#### *Zienswijze Mars Adviseurs Installatietechniek*

Op 3 mei 2011 heeft het bedrijf Mars Adviseurs Installatietechniek een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Doklanden ingediend. De zienswijze betreft een verzoek om het bouwvlak van Voorplecht 26 aan te passen, waarmee de vergroting van het hoofdgebouw voor twee slaapkamers aan de achterzijde wordt mogelijk gemaakt.

Op basis van de huidige planologische systematiek, zoals neergelegd in het planologisch beleid (2008), zijn de bouwvlakken opgenomen op de verbeelding in het ontwerp bestemmingsplan. Dit betekent dat elk bouwvlak een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> heeft gekregen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is. Binnen dit bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt niet dat het binnen het bouwvlak gebouwd hoeft te worden, maar gelden wel aanvullende regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de bouwvlakken in het ontwerp bestemmingsplan nogmaals onder de loep genomen op het zogeheten 'driehoekig eiland' (Beeldkwaliteitsplan 1998, deelgebied D). In de wijk Doklanden kan het zogeheten 'driehoekige eiland' op grond van ruimtelijke structuur en beeldkwaliteitseisen als een afzonderlijk gebied worden gezien. Hier wordt ruimte geboden voor woningen uit de vrije sector. In nader opzicht is gebleken dat de '150 m<sup>2</sup>-systematiek' voor deze woningen uit het betreffende gebied minder goed toepasbaar is, gezien de stedenbouwkundige vrijheid van de bouw in relatie tot de omvang van de kavels. Om hieraan tegemoet te komen stellen we voor om een aantal bouwvlakken op het 'driehoekige eiland' te vergroten zoals aangegeven in de bijlage. Op deze manier wordt er meer ruimte gegeven voor het vergroten van het hoofdgebouw.

*Voorstel: De zienswijze wegens bovengenoemde reden gegrond verklaren en het bestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in de bijlage.*

#### *Zienswijze Provincie Groningen*

Op 4 mei 2011 heeft de provincie een zienswijze ingediend. De zienswijze heeft betrekking op de nieuwbouwcapaciteit van 13 woningen in het plan. De nieuwbouwcapaciteit zou niet passen binnen de gemaakte afspraken over nieuwbouw en sloop. Inmiddels heeft hierover ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden. **Bestuurlijk is mondeling overeengekomen dat de gemaakte afspraken van dat overleg schriftelijk worden vertaald in de vorm van een brief. Provincie heeft aangegeven haar uiterst in te zetten om de brief, waarin de zienswijze wordt ingetrokken, vóór 16 juni te gaan versturen.**

*Voorstel: Ter kennisgeving aannemen.*

#### *Ambtshalve aanpassing van de regels*

Gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen een ambtshalve aanpassing behoeft, als gevolg van een omissie. Een aantal regels die via hyperlinkjes op

ruimtelijke plannen in te zien zijn, zijn door een technische verstoring in niet alle gevallen correct overschreven. Met als gevolg dat in een paar gevallen de regels van het voorontwerp zichtbaar zijn in plaats van de regels van het ontwerp. Bij de papieren versies die ter inzage hebben gelegen, was van bovengenoemde geen sprake. De omissie is inmiddels verholpen. Geconstateerd is dat in artikel 1 'begrippen' een beschrijving van het begrip 'uitbouw' ontbreekt. Voorgesteld wordt om deze alsnog toe te voegen in het vast te stellen plan overeenkomstig planologisch beleid.

*Voorstel: Het begrip 'Uitbouw' als volgt op te nemen in artikel 1 'begrippen';  
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een  
hoofdgebouw, welke gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het  
hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw,  
functionele ondergeschiktheid is niet vereist.'*

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

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening en artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening* heeft er overleg plaatsgevonden. De resultaten van dit overleg zijn verwerkt in hoofdstuk 8 van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is destijds ter informatie verzonden naar uw raad.

#### **Financiële dekking**

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

#### **Voorstel**

Wij stellen voor het bestemmingsplan Doklanden en aanvulling op het beeldkwaliteitsplan vast te stellen, met inachtneming van aangegeven wijzigingen in het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Delfzijl,

burgemeester.  
(E.A. Groot)

secretaris.  
(K.J. Havinga)

Behandeld door J. Teune , tel. 9925

## Toxopeus-Hoeksema J

---

**Van:** Inspraak Ruimtelijke Plannen  
**Verzonden:** dinsdag 3 mei 2011 10:33  
**Aan:** Gemeente@delfzijl.nl  
**Onderwerp:** DS: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Doklanden  
**Bijlagen:** verdieping.pdf; Begane grond.pdf

---

**Van:** mars adviseurs namens indenieuweark@hetnet.nl[SMTP:INDENIEUWEARK@HETNET.NL]  
**Verzonden:** dinsdag 3 mei 2011 10:34:10  
**Aan:** Inspraak Ruimtelijke Plannen  
**CC:**  
**Onderwerp:** Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Doklanden  
**Automatisch doorgezonden volgens een regel**

Geachte heer / mevrouw,

Langs deze weg wil ik bezwaar maken tegen het genoemde ontwerpbestemmingsplan Doklanden.

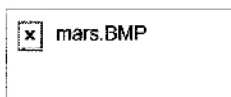
heeft al in 2008 aangegeven dat er een verbouwing plaats zal vinden, Een schetsplan is destijds beoordeeld door welstand. Het was vooralsnog akkoord, echter het bestemmingsplan was nog "industrieterrein". Toen is aangegeven nog ca. 6 maand te wachten op het definitieve bestemmingsplan. Hier is al zeer lang op gewacht.

Nu blijkt dat het bouwvlak zeer dicht om de woning is gezet, wat inhoud dat er geen mogelijkheden meer zijn.

Ons verzoek is om het bouwvlak voor Voorplecht 26 te Delfzijl aan te passen.  
Conform bijlage.

Gaarne ontvangst van dit verzoek bevestigen, en aangeven wanneer hier een antwoord/reactie op komt.

Met vriendelijke groet,  
W. Westra



**MARS ADVISEURS INSTALLATIETECHNIEK**

Fivelpoort 10c

9902 SR Appingedam

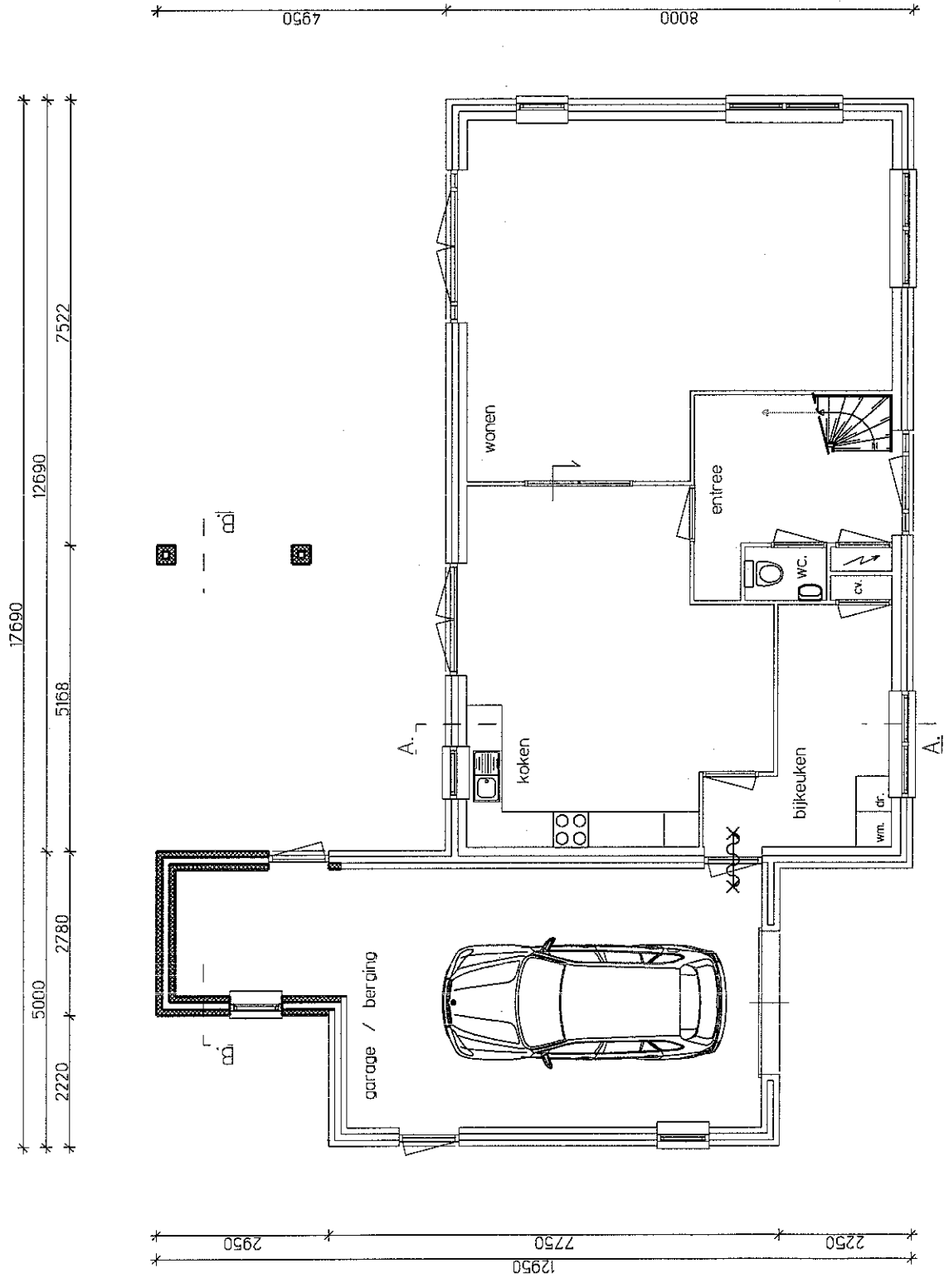
Postbus 54

9900 AB Appingedam

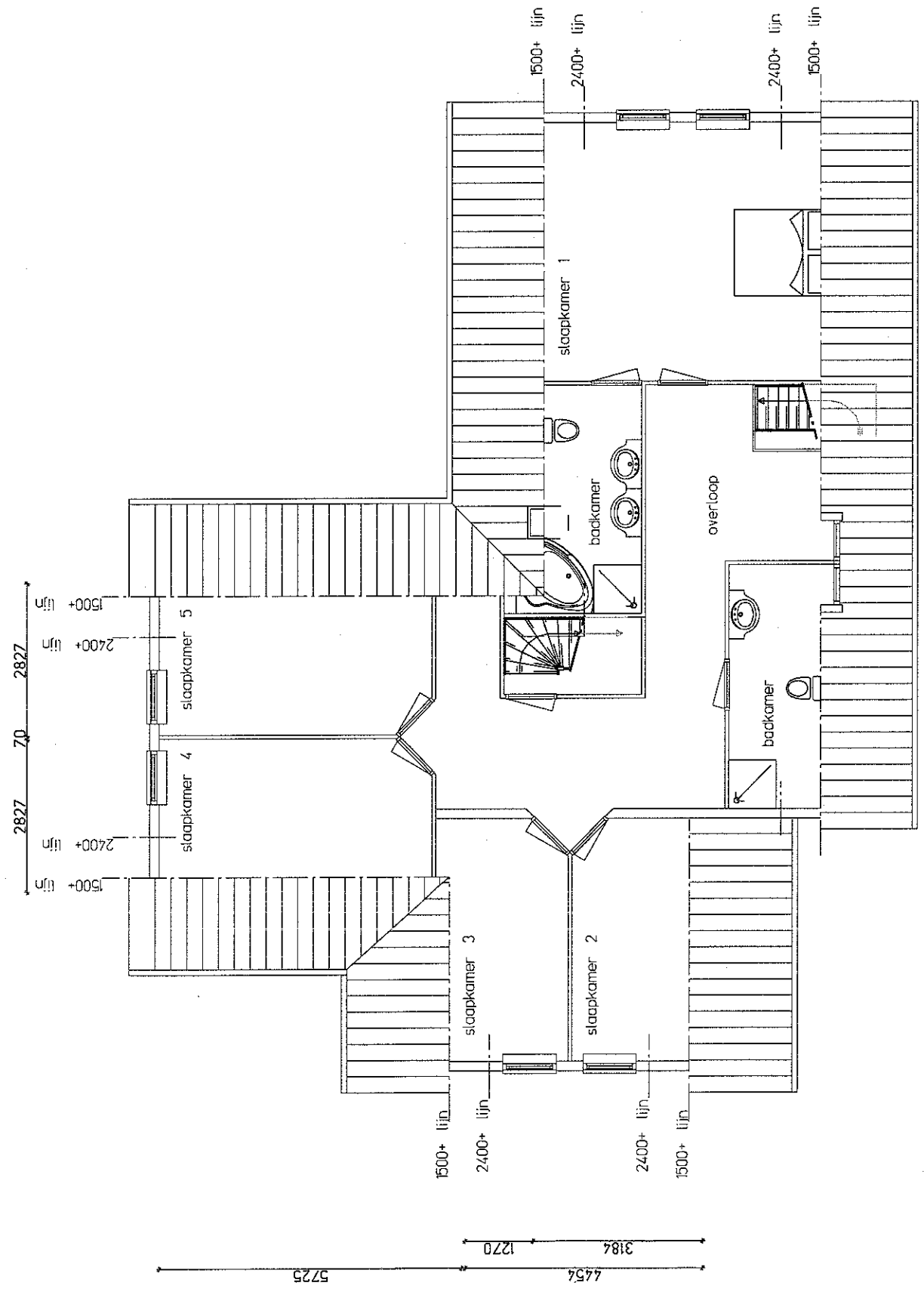
T 0596-683232

E [info@mars-adviseurs.nl](mailto:info@mars-adviseurs.nl)

W [www.mars-adviseurs.nl](http://www.mars-adviseurs.nl)



BEGANE GROND



**0.1 Zaken / 4797**

---

**:** 4797

**Zaaknummer (kenmerk):** Z-11-04797

**----zaaktype----:**

**Naam zaaktype:** Opstellen bestemmingsplan

**Omschrijving zaaktype:**

**Zaak omschrijving:** Doklanden

**Kanaal:** Digitale post (e-mail)

**Afdeling/bedrijfsonderdeel:** VROM

**Cluster:** Ruimtelijk Beleid

**Zaak toegewezen aan:** Leeuw, Peter

**Locatie/object:**

**:**

**----aanvrager/betrokkene----:**

**Naam betrokkene (persoon/bedrijf):** Mars Adviseurs Installatietechniek

**Contactpersoon:**

**Adres:** Fivelpoort 10c

**Postcode:** 9902 SR

**Plaats:** APPINGEDAM

**----voortgang/afhandeling----:**

**Huidige behandelaar zaak:** Leeuw, Peter

**Gestart op:** 03 mei 2011

**Status:** Ontvangen

**Afhandelen voor (servicenorm):**

**Afhandelen voor (wettelijk):**

**Afgehandeld op:**

**Afgehandeld:** N

**----overig----:**

**Workflow:** Zaak behandelen eenvoudig (zonder distributie)

**Zaaktype (t.b.v. resultaat):** Opstellen bestemmingsplan

**Resultaat:**

**Bewaartermijn:** B

**Selectie (B of V-jaar):**

**BVO sturen:** 0

**Procescode:** 213

---



**BRANDWEER**

Regio Groningen

INGEKOMEN  
DELFIJL

- 4 MEI 2011

NR.

AFD.

BEZOEKADRES

Sontweg 10

WEBSITE

brandweer.groningen.nl

POSTADRES

Postbus 584  
9700 AN Groningen

Telefoon (050) 367 47 77

Fax (050) 367 46 66

Afdeling Risicobeheersing

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

Telefoon (050) 367 47 34

Bijlage(n)

Ons kenmerk HV 11.2598135

Datum 28-04-2011

Uw e-mail van 22-03-2011

Uw kenmerk

Behandeld door C. Vaarkamp

E-mailadres coen.vaarkamp@hvd.groningen.nl

Onderwerp Bestemmingsplan 'Doklanden'

Geachte mevrouw Toxopeus,

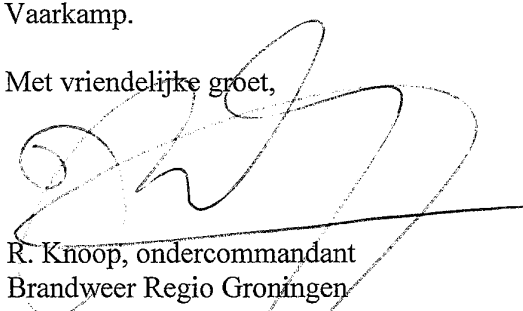
Op 22 maart jl. heeft de heer Vaarkamp van mijn dienst, het ontwerp van het bestemmingsplan 'Doklanden' per e-mail van u ontvangen. In deze e-mail vraagt u om een schriftelijke reactie door Brandweer Regio Groningen. Naar aanleiding van uw verzoek is het bestemmingsplan beoordeeld.

In het bestemmingsplan is een externe veiligheidsparagraaf opgenomen. Hierin worden verschillende relevante begrippen beschreven en regelgeving toegelicht. Ten aanzien van de regelgeving merk ik wel op dat er naar een AMvB Buisleiding wordt gerefereerd. Inmiddels is, per 1 januari jl., het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht.

De externe veiligheidsparagraaf geeft ook de externe veiligheidsrisico's weer in het plangebied. Brandweer Regio Groningen heeft hieraan bijgedragen, door een pre-advies op te stellen over de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Omdat het pre-advies onverkort is overgenomen, is een nadere advisering vanuit Brandweer Regio Groningen niet aan de orde.

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

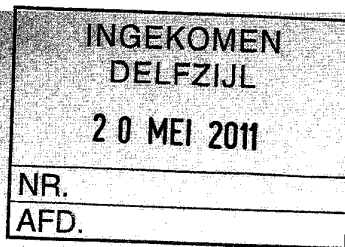
Met vriendelijke groet,



R. Knoop, ondercommandant  
Brandweer Regio Groningen

NB. deze brief is in afschrift naar de commandant van Brandweer Rayon Noord verzonden.

Brandweer Stad & Regio Groningen is onderdeel van de Hulpverleningsdienst Groningen, samen met de vakdirectie GGD. De vakdirectie Brandweer treedt op als brandweer voor de stad Groningen en als regionale brandweer. De Brandweer voert de werkzaamheden uit van de gemeenschappelijke regeling Hulpverlening en Openbare Gezondheidszorg, een samenwerkingsverband van de Groningse gemeenten.

*Waterschap* NOORDERZIJLVEST

Bezoekadres:  
 Stedumermaar 1  
 9735 AC Groningen

Postadres:  
 Postbus 18  
 9700 AA Groningen

Telefoon: (050) 304 89 11  
 Fax: (050) 304 82 26  
 E-mail: [info@noorderzijlvest.nl](mailto:info@noorderzijlvest.nl)  
 Internet: [www.noorderzijlvest.nl](http://www.noorderzijlvest.nl)

Gemeente Delfzijl  
 T.a.v. mevrouw J. Toxopeus-Hoeksema  
 Postbus 20000  
 9930 PA DELFZIJL



Uw brief van: 22 maart 2011  
 Uw kenmerk: -

Groningen, 19 mei 2011  
 Ons kenmerk: 11-2050/0616  
 Behandeld door: H.G. Huizing  
 Bijlage(n): -

Onderwerp: rectificatie Publicatie 23 maart 2011  
 ontwerp bestemmingsplan Doklanden

Geachte mevrouw Toxopeus,

Naar aanleiding van uw schrijven van 23 maart 2011 over de Rectificatie Publicatie 23 maart 2011 ontwerp bestemmingsplan Doklanden hierbij onze reactie.

In het plan wordt gesproken dat er nog ruimte is voor 13 woningen, hierdoor zal het verhard oppervlak toenemen. Graag zien we in het plan terug met hoeveel m<sup>2</sup> het verhard oppervlak toeneemt. Mocht dit boven de 750 m<sup>2</sup> uitkomen dan is er compensatie nodig van 10%, maar gezien de grootte van de omliggende wateren is dit niet nodig. Graag blijven wij op de hoogte bij nieuwe ontwikkelingen.

Voor vragen kunt u contact opnemen met de heer H.G. Huizing.

Namens het Dagelijks Bestuur van  
 het waterschap Noorderzijlvest:

H.W. (Hans) Bergsma,  
 proceseigenaar Watersysteembeheer

30. **horecabedrijf:**  
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
31. **onderbouw:**  
even gedeelte van even gebouw, dat wordt afgedekt door even vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;
32. **overkapping of carport:**  
een overkapping, al dan niet aangebouwd aan een ander bouwwerk, die van boven geheel of gedeeltelijk is afgesloten en met maximaal 3 wanden is omsloten.
33. **peil:**
1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
  3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);
34. **risicovolle inrichting:**  
een inrichting, waarvoor ofwel op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ofwel op grond van het Vuurwerkbesluit vanwege de verwerking of opslag van verpakt of onverpakt professioneel vuurwerk, al dan niet in samenhang met consumentenvuurwerk, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
35. **seksinrichting:**  
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.  
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
36. **uitbouw:**  
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welke gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

