

# Bestemmingsplan Delfzijl-Centrum

Vastgesteld 23 mei 2013

Bestemmingsplan Delfzijl-Centrum

Code 11-04-09 / 23-05-13

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Delfzijl-Centrum in een nieuwe toekomst	1
1. 2. Karakter plan	1
1. 3. Plangebied	1
1. 4. Afstemming gemeentelijk handboek	1
1. 5. Afstemming op de landelijke standaard	2
1. 6. Inhoud toelichting	2
1. 7. Vaststelling	3
<b>2. RUIMTELIJKE ASPECTEN EN CULTUURHISTORIE</b>	<b>4</b>
2. 1. Ruimtelijke ontwikkeling	4
2. 2. Cultuurhistorie	4
<b>3. FUNCTIONELE ASPECTEN</b>	<b>7</b>
3. 1. Bevolking en wonen	7
3. 2. Bedrijvigheid en detailhandel	8
3. 3. Voorzieningen	9
3. 4. Verkeer en parkeren	9
<b>4. BELEIDSKADER</b>	<b>11</b>
4. 1. Rijks- en provinciaal beleid	11
4. 2. Regionaal beleid	13
4. 3. Gemeentelijk beleid	15
<b>5. UITGANGSPUNTEN</b>	<b>22</b>
5. 1. Perspectief	22
5. 2. Uitgangspunten ruimtelijk-functionele structuur	24
5. 3. Uitgangspunten voor de functies	24
5. 4. Uitgangspunten vanuit stedenbouw en beeldkwaliteit	31
5. 5. Uitgangspunten verkeer en parkeren	31
<b>6. OMGEVINGSASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN</b>	<b>33</b>
6. 1. Water	33
6. 2. Milieu (algemeen)	39
6. 3. Afstemming MER Oosterhorn	41
6. 4. Geluid	41
6. 5. Bodem	46
6. 6. Externe veiligheid	47
6. 7. Buisleidingen	53
6. 8. Luchtkwaliteit	53
6. 9. Ecologie	54
6. 10. Archeologie	56

<b>7. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN</b>	<b>58</b>
7. 1. Algemeen	58
7. 2. Toelichting op de bestemmingen	58
<b>8. UITVOERBAARHEID</b>	<b>65</b>
8. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
8. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	65
<b>9. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>67</b>

#### **BIJLAGEN**

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Beeldkwaliteitsplan</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Reactienota inspraak en overleg</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Resultaten akoestisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 4</u></b>	<b>Overlegreacties</b>

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Delfzijl-Centrum in een nieuwe toekomst**

Voor het centrum van Delfzijl dateert thans een bestemmingsplan uit het begin van de jaren tachtig. Hoewel daarna voor enkele locaties nog wel partiële herzieningen zijn opgesteld, is het planologisch beleid voor het centrum niet meer actueel.

Tegelijk is er de afgelopen periode in verschillende studies nagegaan hoe het toekomstig ruimtelijk beleid eruit moet zien in de actuele maatschappelijke context. Een context die wordt bepaald door sterke demografische veranderingen met zijn weerslag op verschillende sectoren van de samenleving. Een situatie waarin de behoefte bestaat dat Delfzijl zich als stad opnieuw wil positioneren. Het centrumgebied vervult daarin een essentiële plaats.

Voor dat centrum is nagegaan op welke wijze ruimtelijk het beste op de maatschappelijke veranderingen kan worden ingespeeld. Dat heeft vooral vorm gekregen in de *Ontwikkelingsvisie voor het centrum (Het Hart bij de Haven)*, de daarop volgende notitie *Kleur Bekennen* en het beleid op sectoraal gebied (zoals dat voor winkels, horeca, verkeer e.d.).

Thans vindt studie plaats hoe op termijn gewenste wijzigingen in de ruimtelijke structuur moeten worden doorgevoerd. Dit bestemmingsplan gaat vooralsnog uit van de bestaande ruimtelijke structuur, maar geeft wel de basis voor functionele veranderingen die samenhangen met concentratie van winkels en bedrijven.

### **1. 2. Karakter plan**

Het karakter van dit bestemmingsplan is primair een actualisering.

Het bestaande bebouwingspatroon is uitgangspunt voor de regeling, waarbij overigens wel in functionele zin wordt ingespeeld op een verdergaand concentratiebeleid van winkels, horecabedrijven en voorzieningen.

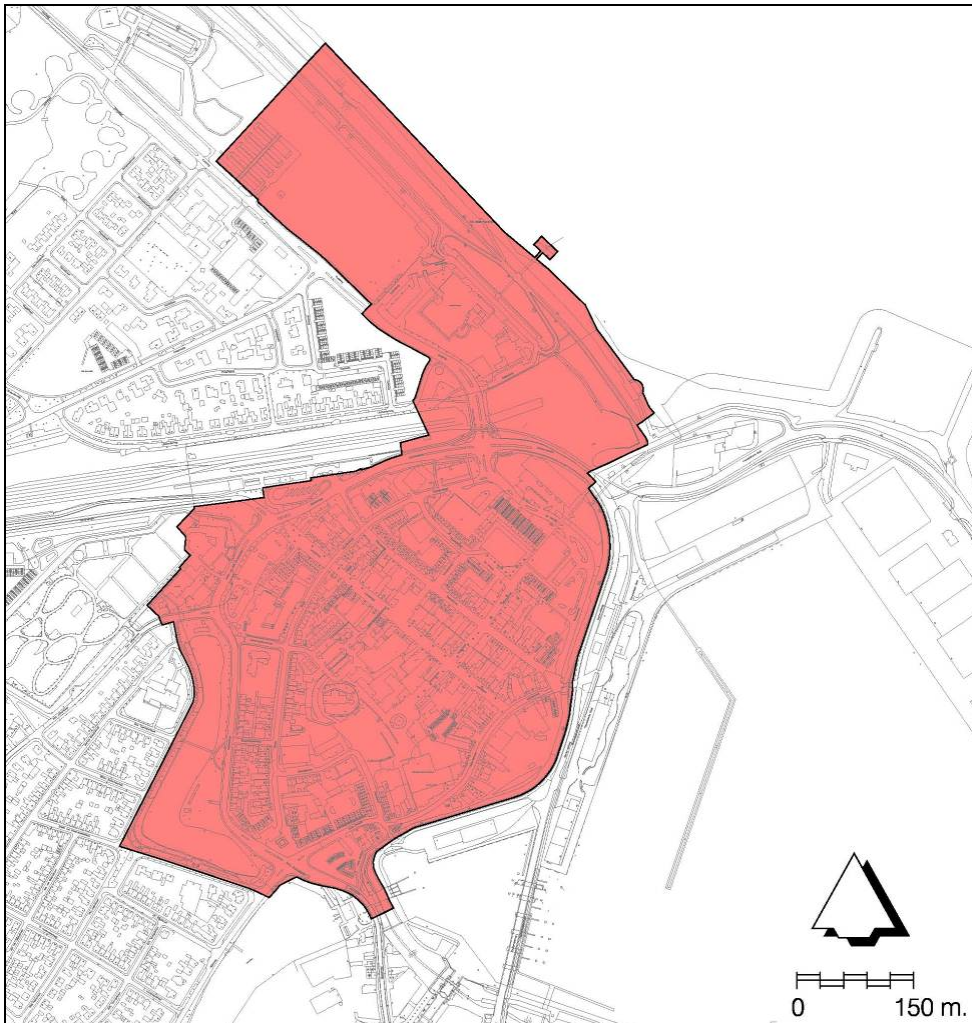
In studie zijnde veranderingen voor de structuur van het centrum maken geen deel uit van dit bestemmingsplan. Deze zullen, als ze voldoende duidelijk zijn, planologisch apart worden geregeld.

### **1. 3. Plangebied**

Het gebied van het bestemmingsplan wordt in hoofdzaak bepaald door het eigenlijk centrumgebied, het gebied waar het merendeel van de functies van de centrumfuncties is geconcentreerd. Voor de ligging van het plangebied binnen de stad zie figuur 1.

### **1. 4. Afstemming gemeentelijk handboek**

Terwijl de landelijke standaard een aantal vormvereisten geeft, heeft de gemeente zelf door middel van een gemeentelijk Handboek een aantal inhoudelijke zaken zo veel mogelijk uniform aangepakt. In dit bestemmingsplan is daarmee zo veel mogelijk rekening gehouden.



Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied

### 1. 5. Afstemming op de landelijke standaard

Het bestemmingsplan voor het plangebied is opgezet in overeenstemming met de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro), zoals deze gelden per 1 juli 2008. Inherent hieraan is de toepassing van de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan* (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 schrijft voor hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De opzet van het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de Wabo die in 2010 is ingevoerd.

### 1. 6. Inhoud toelichting

In deze plantoelichting wordt ingegaan op de achtergronden van en uitgangspunten voor dit nieuwe bestemmingsplan. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) volgen als onderwerpen:

- een beschrijving van de ruimtelijke aspecten en de cultuurhistorie (hoofdstuk 2);
- een beschrijving van de functionele aspecten (hoofdstuk 3);
- een weergave van het provinciale en gemeentelijke beleidskader (hoofdstuk 4);
- de uitgangspunten voor het plan (hoofdstuk 5);
- de randvoorwaarden vanuit het omgevingsbeleid (hoofdstuk 6);
- een toelichting op de bestemmingen (hoofdstuk 7);
- een beschrijving van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 8);
- de verantwoording van overleg en inspraak (hoofdstuk 9, uitgewerkt in bijlage 2).

### **1. 7. Vaststelling**

Het bestemmingsplan Delfzijl-centrum is bij besluit van 23 mei 2013 door de gemeenteraad van Delfzijl vastgesteld.

Bij vaststelling zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd, zoals ten aanzien van de regeling voor de waterkering, de afstemming van het woonbeleid op het Woon- en Leefbaarheidsplan regio Eemsdelta (maart 2013) en enkele perceelsgebonden aanpassingen.

## 2. RUIMTELIJKE ASPECTEN EN CULTUURHISTORIE

### 2. 1. Ruimtelijke ontwikkeling

Het centrum van Delfzijl wordt gevormd door een relatief klein gebied van 20 ha, dat in de 16<sup>e</sup> eeuw werd omweld. Van de zes bolwerken en de gracht zijn nu alleen nog restanten aan de zuidwestzijde aanwezig.

Delfzijl kenmerkt zich door de groei vanuit de kern bij de kerk en de molen.

Het stratenplan dat omstreeks 1580 werd ontworpen door Johan van den Kornput is vrijwel ongewijzigd met uitzondering van het gebied rond het huidige Plein de Vennen. De Vennen was het oefenterrein voor de vestigingssoldaten. Door groot-schalige modernisering in de jaren zestig is veel oudere bebouwing verdwenen. Het gebied tussen de Landstraat en de Waterstraat bevat samen met de Marktstraat en het gebied tussen de Singel en Buitensingel de grootste concentratie van historische bebouwing. Bijzondere elementen zijn de dijk met keermuur waarin twee historische stadspoorten zijn te vinden.

De singel die zorgde voor een duidelijke begrenzing, is vrijwel geheel verdwenen met uitzondering van het zuidwestelijk deel dat ook in dit bestemmingsplangebied valt.

Door de variatie in tijdsbeelden binnen het stedelijk gebied is een grote variëteit aan bebouwingskarakteristieken aanwezig. In de winkelstraten en langs de singels heeft de bebouwing 'een kleine korrel'. De ontwikkelingen rond het Plein de Vennen en de nieuwbouw op enkele locaties rond het plein Molenberg heeft daarentegen een grote schaal <sup>1)</sup>.

### 2. 2. Cultuurhistorie

In deze paragraaf wordt ingegaan op het aspect 'cultuurhistorie'. Dit heeft twee redenen. Enerzijds het gemeentelijk streven om cultuurhistorische waarden een expliciete plaats in de bestemmingsplanafweging te geven. Anderzijds is er de wettelijke verplichting, opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, om het aspect cultuurhistorie expliciet in de belangenafweging te betrekken. Hiervoor is reeds het oorspronkelijke vestigingskarakter van Delfzijl aangegeven. Onderstaande figuur geeft daarvan een beeld.

Het gemeentelijk beleid over de cultuurhistorie is opgenomen in de *Nota Cultuurhistorie gemeente Delfzijl (2010)*. In deze nota komen aan de orde de onderwerpen 'historische geografie', 'historische bouwwerken' en 'archeologische waarden'. Wat betreft het laatste verwijst de nota met name naar het regionaal en vervolgens gemeentelijk vertaald archeologiebeleid volgens de *Archeologische advieskaart, Regio Noord-Groningen*.

Voor het thema 'historische geografie' bevat het *LandschapsOntwikkelingsplan Noord-Groningen* de nodige informatie die in de Nota Cultuurhistorie wordt toegepast op de gemeente.

---

<sup>1)</sup> Beschrijving mede op basis van toelichtingen uit het Meerjarenplan Openbare ruimte en het Beeldkwaliteitplan; hierin wordt meer uitgebreid op de kenmerken ingegaan.





*Figuur 2. Luchtfoto plangebied e.o. met globale planbegrenzing*



*Figuur 3. Historisch beeld Delfzijl (naar: Blaue, 1649)*

Voor het hele terrein van de cultuurhistorie worden vervolgens de opties van het te voeren beleid in beeld gebracht. Die opties liggen niet alleen in het ruimtelijk beleid, zoals met dit bestemmingsplan aan de orde, maar ook in promotiebeleid, toeristisch beleid en cultureel beleid.

Het historische centrum is een belangrijke cultuurhistorische kernwaarde. Met name de elementen uit de tijd dat Delfzijl nog een vestingsplaats was, worden gezien als zo'n belangrijke kernwaarde. Gewezen wordt op de gedeeltelijke aanwezigheid van de oude gracht en een aantal locaties waar de oude vestingmuur nog te herkennen is.

De structuur van oude straten in het centrum, die gezamenlijk de zogenaamde H-structuur vormen, vindt zijn oorsprong in de opbouw van de vesting. Aan het havengebied (zonder pakhuizen) wordt afgeleid, dat Delfzijl een verdedigingsvesting is geweest en geen handelsvesting. Ook een aantal objecten in het centrum zijn cultuurhistorisch van belang, zoals de molen, de kerk en de boerderij op het rond het plein Molenberg.



*Figuur 4. Kadastrale minuutkaart*

Het aantal aangewezen rijksmonumenten is bescheiden: het betreft de rooms-katholieke kerk, de molen, Buitensingel 16 en 18 en de stadspoort bij de Waterstraat.

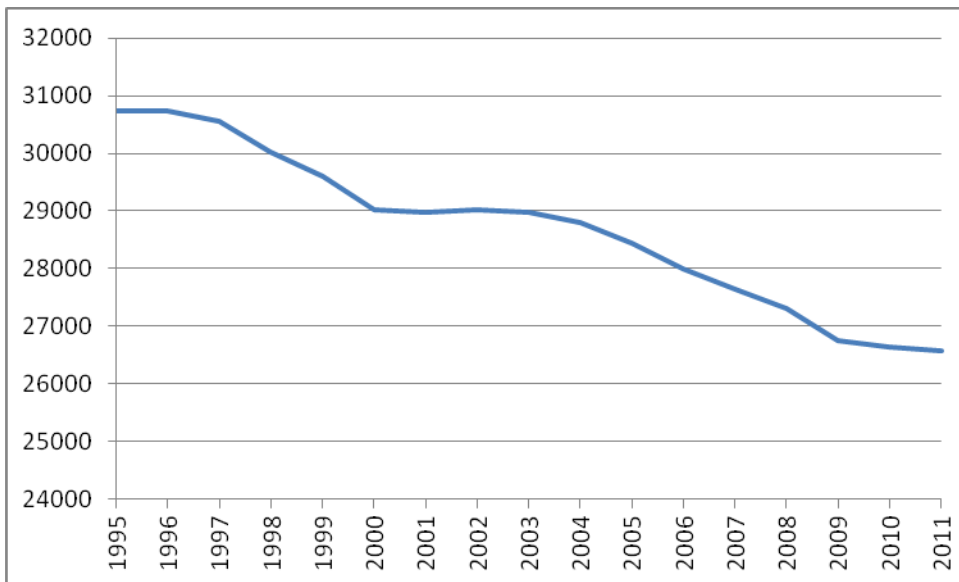
Daarnaast hebben een aantal panden een beeldondersteunende betekenis. Deze panden komen vooral rond het plein Molenberg voor, terwijl ook het oorspronkelijke gemeentehuis een beeldbepalende rol speelt.

### 3. FUNCTIONELE ASPECTEN

#### 3. 1. Bevolking en wonen

De gemeente Delfzijl als geheel kent al meerdere jaren een bevolkingsdaling van een kleine 31.000 inwoners in 1995 naar ruim 26.500 op 1 januari 2011. Onderstaande grafiek geeft de bevolkingsontwikkeling voor de gemeente Delfzijl als geheel weer. Toch is deze niet in alle jaren even sterk. Perioden met een sterkere en minder sterke daling wisselen elkaar af, zoals de grafiek laat zien. Opvallend is het dat de bevolkingsdaling na 2009 iets afvlakt.

Overigens houden provinciale en regionale prognoses (Pact regio Eemsdelta) rekening met een zich voortzettende bevolkingsdaling <sup>2)</sup>.



Figuur 5. Bevolkingsaantal Delfzijl, per 1 januari, 1995-2011, CBS, statline

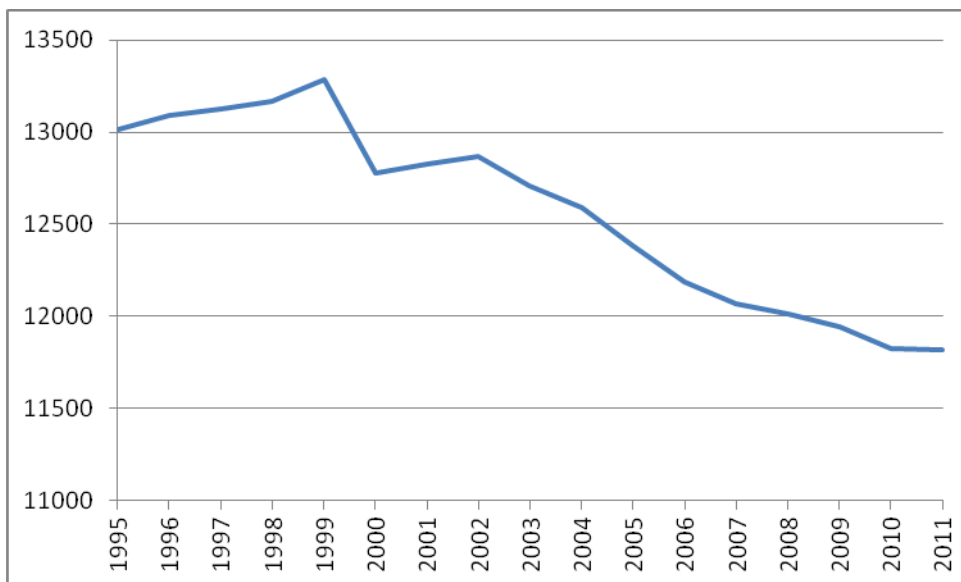
De bevolkingsontwikkeling binnen de gemeente wordt ook beïnvloed door de huishoudensverdunding (= het proces van kleiner wordende huishoudens, die ontstaat door het afnemende aandeel jongeren en het toenemende aandeel ouderen).

Over de hele linie heeft overigens de woonfunctie zich redelijk kunnen handhaven (en daarmee heeft de bevolkingsdaling zich hier minder snel heeft voorgedaan). Verder bepaalt het migratieoverschot, waarmee Delfzijl te maken heeft, mede de bevolkingsontwikkeling.

Binnen het centrumgebied wonen 920 mensen (CBS, 2010). Opvallend is de relatief lage gemiddelde woningbezetting (1,5 gemiddeld) met 56% eenpersoonshuishoudens en 36% huishoudens zonder kinderen. Het aandeel huishoudens met kinderen is slechts 8%.

<sup>2)</sup> Provincie, regio en gemeente werken allen met de Primos-bevolkingsprognose (gecorrigeerd naar het wonen).

De ontwikkeling van de woningvoorraad over de gemeente als geheel loopt deels parallel met de demografische ontwikkeling: tot 1998/1999 nam de woningvoorraad per saldo nog toe; deels is daarin ook al duidelijk de realisering van de sloopopgave van niet meer bij de tijd horende en verouderde complexen zichtbaar.



Figuur 6. Ontwikkeling woningvoorraad, per 1 januari, 1995-2011, CBS, statline

Het centrum zelf en dan vooral de straten rondom het kernwinkelgebied is een geliefde plek om te wonen, vooral voor kleine huishoudens. De nabijheid van voorzieningen en de levendigheid worden bijzonder gewaardeerd. Binnen het plangebied centrum bedraagt het aantal woningen 630. Het merendeel daarvan (63%) bestaat uit huurwoningen, de overige 37% uit koopwoningen.

Terwijl de afname van de woningvoorraad voor de gemeente als geheel genomen een gegeven is, is dat voor het centrum anders. De woonfunctie aldaar blijft en de inzet is deze hier te versterken.

### 3. 2. Bedrijvigheid en detailhandel

Het centrum van Delfzijl heeft vanouds een belangrijke regionaal verzorgende functie. Zo heeft het centrum circa 15.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak in de niet-dagelijkse goederen, zoals mode, schoenen, woninginrichting, huishoudelijke artikelen e.d. Daarvan komt de helft van de omzet van buiten Delfzijl.

De huidige situatie aangaande centrumvoorzieningen (winkels, commerciële dienstverlening e.d.) laat een sterk gespreid beeld zien.

Het gaat hier om een scala van winkels in de food en non-foodsector, bankinstellingen, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke instellingen.

De huidige situatie, knelpunten en perspectieven voor de detailhandelsvoorzieningen zijn in beeld gebracht in de nota *Delfzijl, Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel centrum*<sup>3)</sup>. In een proces van schaalvergroting en afnemend draagvlak wordt in de nota een ruimtelijk beeld gegeven van een toekomstige winkelconcentratie. De hieruit voortvloeiende ruimtelijke consequenties zijn in hoofdstuk 5 weergegeven.

Wat de overige bedrijvigheid betreft komt verspreid over het plangebied diverse vormen van bedrijvigheid voor. Diverse meer kleinschalige bedrijven vallen daaronder. Meer grootschalig is het kantorencomplex van Wagenborgen aan de oostzijde van het centrumgebied.

### 3. 3. Voorzieningen

In het centrum bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen met een functie voor de bewoners en bezoekers van de binnenstad. Veel van deze voorzieningen zijn gevestigd rondom of nabij het plein Molenberg en aan de Buitensingel.

Te noemen zijn:

- De rooms-katholieke Sint Joseph kerk aan de Buitensingel 18.
- Het kerkgebouw van de Baptistengemeente aan het Johan van den Kornputplein 8.
- Het gebouw van de kerkelijke gemeenten van het Leger des Heils aan de Singel 50.
- Theater en congrescentrum *De Molenberg* aan het het gelijknamige plein.
- Het gemeentehuis aan het Johan van den Kornputplein (oostzijde).
- Het politiebureau, eveneens aan het Johan van den Kornputplein (westzijde).
- De bibliotheek aan de Oude Schans.

Doorgaans zijn de panden van maatschappelijke voorzieningen functioneel van aard. Het draagvlak van deze maatschappelijke functies verandert tegelijk met de samenleving. Denk aan ontkerkelijking of de vergrijzing. Vaak worden praktische oplossingen gevonden en moeten de panden onderdak bieden aan verschillende, soms nieuwe functies.

Ook in Delfzijl spelen functieveranderingen binnen maatschappelijke voorzieningen. Een en ander vraagt een flexibele bestemming.

### 3. 4. Verkeer en parkeren

De hoofdontsluitingen van het centrum liggen aan de noordzijde via de Damsterlaan (die aansluit op de N360) en via de spoorlijn Groningen-Delfzijl. Het centrumgebied ligt nabij deze ontsluitingen.

Rond het centrum ligt een ontsluitingsring van waar af ten zuiden van het centrum aansluiting op de N362 wordt verkregen, de weg richting het Oldambt en de A7.

---

<sup>3)</sup> Delfzijl, Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel Centrum, Broekhuis Rijs Advisering, Zuidhorn, projectnummer 0111-142, februari 2012.

Rond het centrumgebied ligt ook een binnenring van wegen, zij het geen volledige: aan de noordzijde is geen gesloten binnenring (vergelijk ook de visiekaart in figuur 8).

Binnen deze ontsluitingsstructuur ligt een gebied waar wegen en straten in hoofdzaak gebruik worden als woonstraat dan wel als winkelerf.

Wat betreft het parkeren zijn er gespreid over / nabij het centrum diverse parkeerterreinen. De nota *Delfzijl, Toekomstperspectief Detailhandelsvoorzieningen* (2010) constateert dat er ten behoeve van het winkelend publiek voldoende parkeervoorzieningen zijn.

Aandachtspunten:

- voorkomen van langparkeren in het centrum, bijvoorbeeld door instelling van blauwe zones. Inmiddels loopt evenwel een nieuw parkeeronderzoek die de nut en noodzaak van dit voornemen moet aantonen;
- sociaal veilig maken van meer achteraf liggende complexen;
- bevoorradingsverkeer is goed mogelijk, maar kan af en toe conflicteren met verblijfsfuncties, terwijl soms behoorlijke afstanden moeten worden overbrugd;
- het niet-continueren van betaald parkeren wordt als een goede zaak gezien, gelet op de beschikbare capaciteit en het niet overbelast zijn van parkeerterreinen.

## 4. BELEIDSKADER

### 4. 1. Rijks- en provinciaal beleid

Volgend op het eerdere rijksbeleid in de Nota Ruimte is de *Structuurvisie Infrastructuur en Milieu* uitgebracht. De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Hoewel het Rijk op veel punten van de ruimtelijke ordening terugtreedt, zijn er voor Delfzijl nog zeker punten waar ook vanuit het nationaal belang waarde aan wordt gehecht. Zo wordt Delfzijl als stedelijke regio gezien met concentratie van topsectoren

Voorts zijn van belang:

- het Rijk delegeert het EHS-beleid sterker naar provincies. Wel blijft het Rijk waarde toekennen aan de bescherming van deze (herijkte) EHS, inclusief Natura 2000-gebieden en het Werelderfgoed (de Waddenzee);
- de ontwikkeling van een robuust kustlandschap ter vergroting van de waterveiligheid blijft een opgave van nationaal belang. Dit speelt ook in Delfzijl;
- het versterken van de 'Energyport' door het aanwijzen van locaties voor de vestiging van energiecentrales in de Eemshaven en het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk van de Eemshaven via Ems naar Diemen (Noordwest 380 kV-verbinding);
- het aanwijzen van leidingstroken voor buisleidingen voor gas en het ruimtelijk reserveren van locaties voor ondergrondse opslag;
- het aanwijzen van voorkeursgebieden van grootschalige windenergie in Noord-Nederland;
- in de structuurvisie wordt niet voorzien in uitbreiding van het landelijk wegennet;
- tevens blijft het goederenvervoer over water van belang en daarvoor zijn de zeehavens, waaronder die van Delfzijl, van nationale betekenis. Het Rijk wil de maatschappelijke meerwaarde van de Nederlandse zeehavens als vervoersknooppunten en als vestigingsplaats voor industrie en dienstverlening voor Nederland optimaliseren.

#### *Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO)*

Het *Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening* (BARRO) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het BARRO stelt regels over de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Het betreft de volgende:

1. Rijkswaerwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

#### *Waddenzee en waddengebied*

Het plangebied valt binnen het Waddengebied. Het Barro stelt in verband hiermee een aantal regels, die het bestemmingsplan in acht moet nemen. Hieraan wordt voldaan.

#### *- Provinciaal Omgevingsplan Groningen*

Het provinciale ruimtelijke beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* dat op 17 juni 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld. In de lijn van de vorige POP's blijft de provincie kiezen voor ontwikkeling van de stedelijke centra en de overige centrumkernen, maar daarnaast ook voor een 'vitaal platteland'. Binnen de regio Eemsdelta waarin de gemeente Delfzijl ligt, moet de komende jaren rekening worden gehouden met een teruglopend bevolkingsaantal en eveneens een afname van het aantal huishoudens worden verwacht. Bovendien verandert de bevolkingssamenstelling met een toenemend aantal ouderen. De krimp leidt tot specifieke leefbaarheidsproblemen. De provincie vindt het belangrijk dat de leefbaarheid op het platteland behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt.

Opstellen van buurt- en dorpsvisies kan een middel zijn voor verbetering van de leefbaarheid. De provincie wijst verder op de wens om de positie van kwetsbare groepen te verbeteren. Met name waar voorzieningen onder druk staan, kunnen dienstencentra, steunstees, multifunctionele centra en zorgposten een goede functie vervullen.

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

Voor de regio Eemsdelta is een regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan vastgesteld (maart 2013).



Ten slotte geeft de functiekaart van het Provinciaal Omgevingsplan voor de kern Delfzijl het accent op 'bestaand stedelijk gebruik'.

- *Omgevingsverordening Groningen 2009*

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

Wat het beleid aangaande winkelvoorzieningen betreft, voorziet de *Omgevingsverordening* niet in de mogelijkheid van vestiging van detailhandel buiten bestaande wijk- en winkelcentra. Handhaving van de bestaande detailhandelsstructuur staat voorop.

- *Omgevingsverordening Groningen, partiële herziening 2011*

Inmiddels heeft Provinciale Staten een herziening van een aantal onderdelen van de Omgevingsverordening vastgesteld (2 februari 2011). De herziening, zo geven Gedeputeerde Staten aan, is in hoofdzaak 'beleidsluw' van karakter. In relatie tot dit bestemmingsplan is onder meer van belang dat de woningbouwverantwoording minder gedetailleerd hoeft plaats te vinden: meer regionaal benaderd en met een verantwoording achteraf (via de gereedmelding van woningen bij het CBS).

- *Omgevingsverordening Groningen, herziening 2012*

Op onderdelen is voorts een partiële herziening van de verordening vastgesteld (20-03-2013).

In relatie tot het voorliggende bestemmingsplan is van belang:

- de regeling voor woningbouw in het plan;
- de regeling voor cultureel erfgoed;
- een aantal meer juridische en procedurele zaken.

#### **4. 2. Regionaal beleid**

- *Ontwikkelingsperspectief Appingedam-Delfzijl 2030*

Binnen de regio Eemsdelta vindt door de vier deelnemende gemeenten (Delfzijl, Appingedam, Eemsum en Loppersum) in samenspraak met de provincie Groningen intensief overleg plaats over een regionale aanpak van maatschappelijke opgaven.

In het POP 2009-2013 wordt aangegeven, dat de provincie een actieve rol als ontwikkelaar en/of regisseur wil spelen bij de gebiedsgerichte opgave in de Eemsdelta. In de regio worden goede kansen voor economische ontwikkeling gezien. De dynamiek van de Eemsdeltahavens en het stedelijke centrum Delfzijl/Appingedam moet worden versterkt.

De sterke daling en verandering van omvang en samenstelling van de bevolking én de veranderende woningbehoefte vragen om een samenhangende en integrale visie op wonen, werken en verblijven.

De gemeenten Appingedam en Delfzijl hebben met het oog daarop als stedelijk

gebied binnen de regio Eemdelta een ontwikkelingsperspectief opgesteld. Het ontwikkelingsperspectief is door de gemeenteraad op 24 september 2009 vastgesteld. Daarin staat de ontwikkeling van een sterk stedelijk netwerk centraal. Het ontwikkelingsperspectief geeft aan dat de havens van Delfzijl 'het belangrijkste visitekaartje' vormen. Een betere ontsluiting, een sterkere promotie en een grotere beleving kunnen die functie versterken.

Een betere betrokkenheid tussen haven en binnenstad is belangrijk. Dat kan ondermeer door nieuwe verbindingen aan te leggen. Wat de binnenstad zelf betreft, wijst het ontwikkelingsperspectief op de belangrijke regionale verzorgingsfunctie van Delfzijl. Die functie staat echter onder druk door leegstand en functiewijziging. De nota stelt dan ook dat door 'centrummanagement' gemeente en ondernemers moeten zorgen voor een kwaliteitsslag. Plannen daarvoor zijn inmiddels volop in uitvoering.

- *Pact Regio Eemdelta*

De vier gemeenten in de Eemdelta hebben op belangrijke onderdelen een gemeenschappelijke problematiek aangaande bevolkingsontwikkeling, wonen en voorzieningen. Deze problematiek wordt door de vier gemeenten zoveel mogelijk gezamenlijk opgepakt.

Centraal thema: de bevolkingsontwikkeling die een actieve inzet op diverse beleidsterreinen vraagt.

Met het oog daarop is een onderzoek naar wonen en voorzieningen opgesteld <sup>4)</sup>.

Als belangrijkste resultaten van het onderzoek worden weergegeven:

1. de bevolking en het aantal huishoudens in de regio krimpt;
2. de huishoudens veranderen van samenstelling en karakter door vergrijzing;
3. de gemeenten lijken binnen de regio autonome gebieden, gelet op de beperkte onderlinge uitwisseling. Wel is er veel vertrek uit de regio;
4. de centrumdorpen in de regio zijn relatief sterk, de woondorpen uiterst kwetsbaar, de woondorpen-plus en het landelijk gebied weten zich redelijk te handhaven;
5. binnen het stedelijk gebied biedt Appingedam een relatief krachtig woonmilieu, terwijl Delfzijl juist kwetsbaar is;
6. het voorzieningenniveau boet over vrijwel de volle breedte aan draagvlak in (behalve de ouderenzorg);
7. op de woningmarkt doen zich substantiële kwalitatieve fricties voor, vooral in de huursector.

Mede op basis van het onderzoeksrapport hebben de regiogemeenten afspraken gemaakt over wonen en voorzieningen in het Pact Regio Eemdelta (vastgesteld: 22 oktober 2009). Algemene doelstelling van het Pact is de leefkwaliteit van de regio op een hoog niveau te houden, zowel op het platteland als in de kleine en grote dorpen. Op basis van het Pact komt er een wonen- en leefbaarheidsplan,

<sup>4)</sup> Onderzoek wonen en voorzieningen, Regio Eemdelta, Companen, Arnhem, juni 2009.

bekrachtigd door een convenant. Dit is momenteel in ontwikkeling, vaststelling wordt in 2012 voorzien.

Basis van het beleid in het Pact is de bevolkingsontwikkeling zowel te accepteren als zoveel mogelijk te bestrijden. De wensen van de consument zijn uitgangspunt. Daaruit komt een groeiende belangstelling voor de centrumdorpen naar voren, meer eisen aan de woning en een extra behoefte aan nultredenwoningen of appartementen voor senioren, dichtbij de centrumvoorzieningen.

Het Pact houdt rekening met een aanzienlijke transformatie in de woningvoorraad: aanzienlijke sloop, gevolgd door (beperkttere) vervangende nieuwbouw in een meer passend segment. Een zekere concentratie van voorzieningen is nodig in het stedelijk gebied, de centrumdorpen en mogelijk in bepaalde woondorpen. Samenwerking tussen aanbieders van voorzieningen en het betrekken van bewoners is belangrijk, binnen de gemeenten zelf maar ook tussen de gemeenten onderling.

De opgave gaat de regionale draagkracht ver te boven. Met de regionale aanpak als onderlegger wil het Pact bij het Rijk financiële middelen aanspreken.

De afspraken uit het Pact worden jaarlijks geëvalueerd en over vijf jaar (dus 2014) wordt opnieuw een woonwensenonderzoek gehouden. Het Pact bevat een programma voor vervanging en nieuwbouw voor de periode 2008/2018.

- *Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan*

Het Pact regio Eemsdelta wordt gevolgd door een Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan met deelstudies. In dit regionale plan worden de leefbaarheidsthema's in brede zin aan de orde gesteld. Op 13 maart 2013 is het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta door 35 partijen (waaronder de gemeente Delfzijl) ondertekend en daarmee formeel vastgesteld.

#### **4. 3. Gemeentelijk beleid**

- *Huidige Bestemmingsplan Delfzijl - centrum (1980)*

De huidige planologische regeling voor de kom van Delfzijl is opgenomen in het *Bestemmingsplan Centrum*. Dit plan werd op 27 november 1980 door de gemeenteraad van Delfzijl vastgesteld en kreeg de goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Groningen bij besluit van 26 januari 1982 (behalve enkele ondergeschikte planonderdelen).

Een apart plan is begin jaren negentig gemaakt voor het gebied rond het Plein de Vennen (*Bestemmingsplan Centrum - De Vennen*, vastgesteld op 25 november 1993 en goedgekeurd 28 juni 1994). Het plan voorzag onder meer in nieuwe bebouwing aan weerszijden van de Oranjestraat, tussen de Spoorstraat en de Waterstraat.

Daarna zijn er nog enkele partiële herzieningen geweest en zijn voor perceelsgebonden activiteiten vrijstellingsprocedures gevolgd, dan wel wijzigingsplannen opgesteld. Het bestemmingsplan en de daarop volgende partiële herzieningen geven een overwegend conserverende regeling voor de aanwezige functies met perceelsgebonden ontwikkelingsmogelijkheden.

Geconstateerd kan worden dat de huidige regelingen (daterend uit de jaren tacht-

tig en dus meer dan 25 jaar oud) niet meer passen bij de actualiteit:

- ze gaan uit van een toename van woningbouw, óók in de hoogte; die mogelijkheden zijn thans (aanzienlijk) beperkter;
- de milieuregelgeving en die op het vlak van water en externe veiligheid is veel stringenter geworden;
- de bestemmingsomschrijvingen zijn in een aantal gevallen onduidelijk;
- de horeca- en winkelregeling sluit niet meer aan bij het huidige beleid.

Overigens is er ook een wettelijke verplichting om verouderde bestemmingsplannen aan te passen.

*- Het Hart bij de Haven - Ontwikkelingsvisie centrum Delfzijl 2006 - 2020*

Deze ontwikkelingsvisie, door de gemeenteraad vastgesteld op 25 oktober 2007, geeft ambitieuze doelstellingen voor de ontwikkeling voor het totale centrumgebied.

Als belangrijke punten komen naar voren:

- het zichtbaar en beleefbaar maken van vorm en structuur van het centrum;
- een goede bereikbaarheid via buitenring (extern), binnenring (intern) en met openbaar vervoer;
- nieuwe verbindingen leggen tussen stadscentrum en water;
- versterking van de recreatie;
- concentratie van centrumvoorzieningen.

Aldus in de ontwikkelingsvisie een belangrijke basis voor dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 komt dit nader aan de orde.

*- Masterplan Openbare ruimte (2010)*

Het masterplan voor de openbare ruimte <sup>5)</sup>, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 11 mei 2010, geeft sturing aan de inrichting van de openbare ruimte voor zowel de korte als de lange(re) termijn. Er wordt een toekomstvisie gegeven voor de openbare ruimte en per thema komen inrichtingsmaatregelen aan de orde. Ook worden detailuitwerkingen gegeven en wordt op deelgebieden ingezoomd.

Een overzicht van de voorgenomen maatregelen laat het masterplan in onderstaande figuur zien.

Essentiële elementen uit het masterplan (groen- en waterstructuur, verkeer) dienen in het bestemmingsplan te worden veilig gesteld.

Voor uitwerkingen dient het bestemmingsplan de planologische ruimte te bieden.

*- Geboren uit de zee - Nota Cultuurhistorie gemeente Delfzijl*

In deze paragraaf wordt ingegaan op het aspect 'cultuurhistorie'. Dit heeft twee redenen. Enerzijds het gemeentelijk streven om cultuurhistorische waarden een expliciete plaats in de bestemmingsplanafweging te geven. Anderzijds is er de wettelijke verplichting, opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, om het aspect cultuurhistorie expliciet in de belangenafweging te betrekken.

---

<sup>5)</sup> Masterplan Openbare Ruimte, Karres en Brands. Landschapsarchitecten bv, i.s.m. Next Architecten, Hilversum, 2010.

Het gemeentelijk beleid over de cultuurhistorie is opgenomen in de *Nota Cultuurhistorie gemeente Delfzijl* (2010) (vastgesteld door de gemeenteraad 15 april 2010).

In deze nota komen aan de orde de onderwerpen 'historische geografie', 'historische bouwwerken' en 'archeologische waarden'.



Figuur 7. Toekomstbeeld volgens Masterplan Openbare ruimte.

Wat betreft het laatste verwijst de nota met name naar het regionaal en vervolgens gemeentelijk vertaald archeologiebeleid volgens de *Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart, Regio Noord-Groningen*.

Uitgangspunten aangaande het archeologiebeleid zijn:

- het aansluiten op de nieuwe wetgeving aangaande de monumentenzorg (Wamz);
- het streven naar behoud van archeologische waarden;
- het vroegtijdig inbrengen van cultuurhistorie (archeologie) in het planproces bij de ruimtelijke ordening.

Voor het thema 'historische geografie' bevat in het bijzonder het *LandschapsOntwikkelingsplan Noord-Groningen* de nodige informatie die in de Nota Cultuurhistorie worden toegespitst op de gemeente.

Wat betreft de historische bouwwerken kent de gemeente een flink aantal rijksmonumenten, maar bestaat daarnaast de behoefte om ook overige beeldbepalende panden te inventariseren en deze te beschermen door plaatsing op een gemeentelijke monumentenlijst.

De gemeentelijke monumentenverordening geeft daarvoor een basis. De Nota Cultuurhistorie stelt dat een dergelijke inventarisatie goed past in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen. In de nota zelf is nog niet een dergelijk overzicht opgenomen.

Vervolgens worden de opties van het te voeren beleid in beeld gebracht. Deze liggen niet alleen in het ruimtelijk beleid, zoals met dit bestemmingsplan aan de orde, maar ook in promotiebeleid, toeristisch beleid en cultureel beleid.

Hieronder richten we ons op wat voor het bestemmingsplan aan de orde is.

De nota pleit ervoor om in het bestemmingsplan via flexibele regelingen ruimte te bieden voor meerdere functies die een bijdrage kunnen leveren aan het behoud van het betreffende pand.

De Nota Cultuurhistorie komt met de volgende aanbevelingen:

1. een sterkere bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed;
2. versterking van de plaatselijke identiteit;
3. versterking van het cultuurhistorische toerisme;
4. versterking van de samenwerking op het gebied van cultuurhistorie.

Ter uitwerking zijn voor de ruimtelijke ordening onder meer van belang:

- naast een archeologische waardenkaart, tevens een inventarisatie opstellen voor historische bouwwerken en het opstellen van een historische waardenkaart;
- het vaststellen van een erfgoedverordening;
- een gemeentelijke monumentenlijst opstellen met cultuurhistorische belangrijke gebieden;
- cultuurhistorische waarden verwerken in beeldkwaliteitsplannen en/of bestemmingsplannen met een passende regeling;
- ter bescherming van waardevolle panden een sloopvergunningstelsel opnemen.

- *Kleur Bekennen - Onderweg naar een Investeringsprogramma 2010-2020*  
6)

Deze nota borduurt voort op zowel de *Ontwikkelingsvisie Delfzijl (2006)* als de *Ontwikkelingsvisie Appingedam/Delfzijl 2030*. De nota *Kleur Bekennen*, door de gemeenteraad vastgesteld op 23 juni 2011, doet dat vooral vanuit de invalshoek van de investeringen waar de gemeente de komende jaren voor komt te staan.

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

- inzet op werkgelegenheid;
- zorg voor de meest kwetsbare groepen;
- een nieuw samenspel tussen burger en overheid;

---

6) *Kleur bekennen, Onderweg naar een Investeringsprogramma 2010-2020, Delfzijl, april 2011.*

- het voortbouwen en behoedzaam doorwerken aan enkele in gang gezette ontwikkelingen.

*Kleur Bekennen* hecht veel waarde aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en stelt zich dan ook tot doel om het gezicht van Delfzijl te verbeteren. Delfzijl moet een aantrekkelijke en veelzijdige havenplaats aan de Eems en aan het Damsterdiep zijn. Het centrum bepaalt immers 'het gezicht van Delfzijl'. Daarmee is het ook een belangrijk investeringsgebied. Dit wordt niet alleen bepaald door het centrum zelf, maar ook door locaties en projecten die aan het water gerelateerd zijn, zoals het Maritiem kwartier, het kustpark, de zeewering en de recreatieve en culturele mogelijkheden. De nota geeft aan dat door de bevolkingskrimp, de economische crisis en een (autonoom) proces van schaalvergroting een concentratie en bundeling van voorzieningen onontkoombaar is.

*Kleur Bekennen* ziet als dragers voor de centrumontwikkeling:

- het Plein de Vennen als 'boodschappenplein' van de stad: herontwikkeling met supermarkten als belangrijke trekkers en een volwaardige en aantrekkelijke inrichting. Ondernemers worden uitgenodigd door mee te doen en te investeren in de winkels rond het Plein de Vennen;
- het plein Molenberg, de 'huiskamer' van de stad, wat naar voren komt uit de functies cultuur, horeca en recreatie: herinrichting van de openbare ruimte, concentratie van culturele voorzieningen rond het plein en passende functieverandering van beschikbaar komende panden.

Tussen deze pleinen concentreert zich het centrale winkelgebied, dat daarmee kleiner wordt dan nu. Winkels gaan zich meer en meer concentreren in dit gebied. De beoogde concentratie moet in de vorm van een "ruilverkaveling" plaatsvinden, waarvoor een fonds gevormd moet worden.

Verder wordt gewezen op de wens om aan de noordzijde van het centrum de (zicht)verbindingen met de zee te versterken. Dat kan door een commerciële 'entree' naar het boodschappenplein, de relatie met de strandfunctie te verbeteren en door 'vergroening' van het gebied.

- *Ruimtelijke visie Maritieme zone Delfzijl*

De combinatie van optredende zeespiegelstijging en bodemdaling stelt steeds hogere eisen aan de waterkering, sluiten en gemalen van Delfzijl. Bovendien zijn er functionele ontwikkelingen als bevolkingskrimp die invloed hebben op het functioneren van zowel de binnenstad als de wijken.

Met het oog daarop hebben betrokken partners (gemeente, waterschappen, Rijkswaterstaat, provincie) geconstateerd dat de ruimtelijke situatie verbetering behoeft.

Vanaf 2009 is door de betrokken partijen een visie ontwikkeld (project Marconi) om een gezamenlijk en integraal antwoord te vinden op genoemde problemen.

Er wordt uitgegaan van:

- veiligheid tegen overstromingen
- wonen bij zee

- werken in de havens, industrieën en in het toerisme
- natuur van het waddengebied
- ontwikkeling waterrecreatie
- beleving van het maritiem karakter
- benutting duurzame energie
- duurzame ontwikkeling gericht op het werelderfgoedgebied.

Een en ander betekent ook een aantal ruimtelijke consequenties, zoals een ruimtereservering langs de primaire kering, passend boezembeheer met vergroting van sluizen in combinatie met nieuwe functionele ontwikkelingen, onderzoek naar mogelijkheden/wenselijkheden van een schermdijk e.d. Onderzoek naar deze aspecten vindt plaats. De ruimtelijke regelgeving zal op het resultaat worden afgestemd.

- *Integraal investeringsprogramma Delfzijl / Gezicht van Delfzijl*

In het licht van de demografische ontwikkelingen (bevolkingsafname, verandering bevolkingssamenstelling) heeft de gemeente Delfzijl in een integraal investeringsprogramma aangegeven wat dit betekent en welke maatregelen gewenst zijn. Een onderscheid gemaakt tussen het platteland en de daarin liggende dorpen, het centrum en de woonwijken.

Het programma voor het centrum is verwoord onder de noemer "Het gezicht van Delfzijl". Daarin is een integraal wensbeeld geschetst voor de ontwikkeling van het centrum, mede in relatie tot zijn omgeving.

De gemeente geeft in het Investeringsprogramma aan dat het centrum van Delfzijl hét gezicht en het visitekaartje van de stad en de gemeente is. Daarnaast is Delfzijl ook voor de regio belangrijk.

Daarom kent het programma als doelstelling:

- *het versterken van het gezicht van Delfzijl door het ontwikkelen van een veelzijdige en aantrekkelijke havenplaats aan de Eems en het Damsterdiep.*

De ruimtelijke en functionele kwaliteit verdienen op een aantal aspecten verbetering. Daarvoor heeft het Investeringsprogramma een wensbeeld, waarin twee doelen samenkomen: enerzijds de identiteit van de stad versterken en de gewenste en noodzakelijke functies onderbrengen en anderzijds het aantrekkelijker maken van het kernwinkelgebied in het centrum.

Na een beschrijving van hoe dit wordt ingevuld, onderscheidt het Investeringsprogramma een negental 'interventiegebieden': gebieden waar vernieuwing en kwaliteitsverbetering bij voorrang wordt voorzien.

Van deze gebieden wordt prioriteit gelegd bij een vijftal gebieden:

- Vestingsstrand
- Vennenplein
- Zeestrand
- Winkelas
- Zeedijk

Over het investeringsprogramma is een uitgebreide maatschappelijke discussie gestart.



Wat betreft de relatie tot het voorliggende bestemmingsplan kan worden opgemerkt, wordt verwezen naar de uitgangspunten in hoofdstuk 5.

## 5. UITGANGSPUNTEN

### 5. 1. Perspectief

#### - *Het algemene perspectief Delfzijl*

In beleidsmatige zin zijn de beleidscontouren neergelegd in de *Ontwikkelingsvisie Het Hart bij de Haven 2006-2020*.

Daarop volgend is in de nota *Kleur bekennen* ingegaan op de positie van de kern binnen de problematiek van krimp en veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Ook worden keuzes gedaan in welke maatregelen kunnen worden uitgevoerd en welke pas later aan bod komen.

Voorts wordt op dit moment studie verricht naar een aantal ruimtelijke veranderingsmogelijkheden. Deze zijn weergegeven in het *Integraal Investeringsprogramma* (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, september 2012). Meer in het bijzonder wordt daarin in het deel "Gezicht van Delfzijl" een toekomstperspectief voor het centrum geschetst. Zoals in het vorige hoofdstuk aangegeven, ligt het primair bij een vijftal genieden waar vernieuwing en kwaliteitsverbetering bij voorrang op worden gericht.

Ten slotte is er sectoraal beleid, bijvoorbeeld aangaande de winkels, de horecabedrijven en het wonen.

Deze nota's vormen als het ware de paraplu voor dit bestemmingsplan: uiteindelijk concretiseert het bestemmingsplan de ruimtelijke keuzes (functioneel: wat mag waar) en ruimtelijk (locaties en hoofdvorm).

#### - *Het centrum binnen dit perspectief*

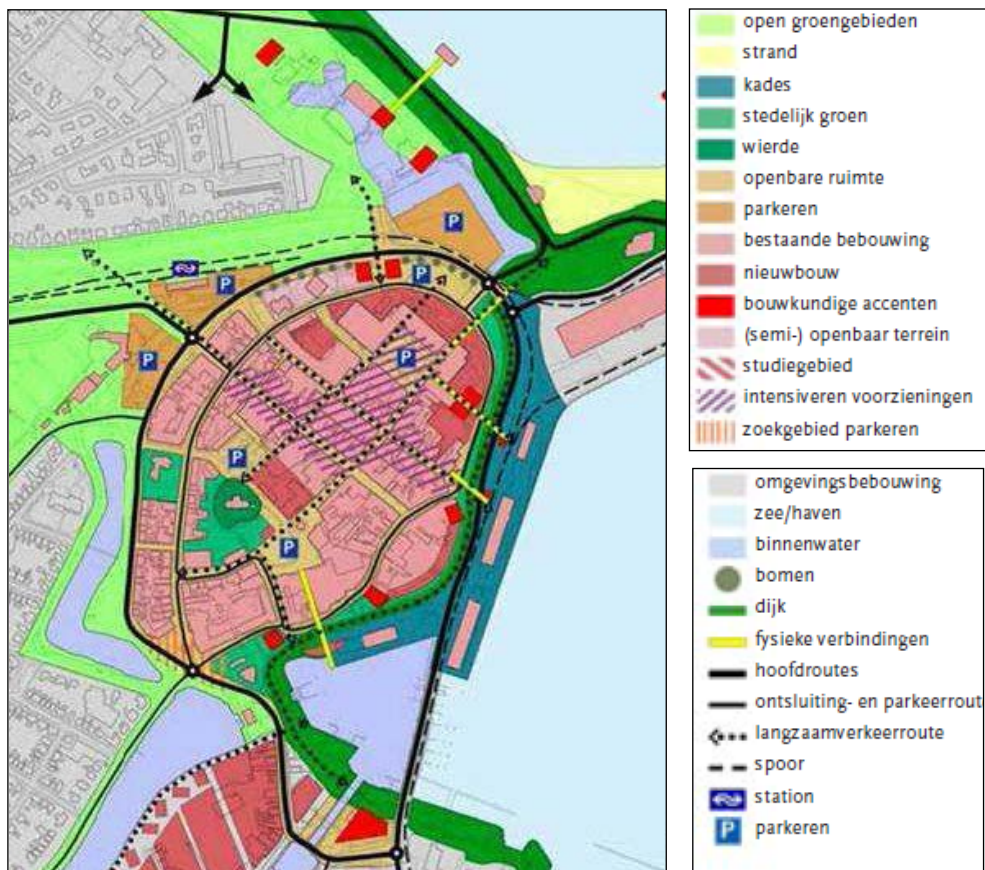
Delfzijl heeft een belangrijke regionaal verzorgende functie. Meerdere onderzoeken tonen aan dat de verzorgende functie onder druk staat. Demografische ontwikkelingen, maar ook processen van doorgaande schaalvergroting en veranderend consumentengedrag (met een toename van internet-winkelen en internet-bankieren) zijn daar oorzaken van.

De gemeente heeft in de ontwikkelingsvisie *Het Hart bij de Haven* een beeld op hoofdlijnen geschetst van de wijze waarop het centrum zich in de toekomst kan presenteren en ontwikkelen.

De visiekaart uit de nota laat dat in figuur 8 zien. Een vitale binnenstad, dat staat centraal, en de gemeente wil dat bereiken in samenwerking met ondernemers, andere investeerders, culturele en andere maatschappelijke instellingen en met bewoners zelf. Onderstaand kader geeft de uitgangspunten uit de nota voor het toekomstig stadscentrum weer.

- *Zonder centrum geen stad:* een aantrekkelijk en goed functionerend centrum is onmisbaar voor de stad en de andere kernen in de gemeente.
- *Het centrum is onze huiskamer:* het centrum moet gezellig en levendig zijn, moet er goed verzorgd uitzien en aantrekkelijk voor bezoekers.
- *Delfzijl bestaat al eeuwen:* als havenstad kent Delfzijl een lange historie, ook al is er veel verdwenen, op wat resteert, moeten we zuinig zijn.
- *Het centrum weerspiegelt ons karakter:* het centrum moet passen bij de geschiedenis, de grootte, de inwoners en bij functie als Groningse havenstad.

- *Ons centrum er ook voor de regio:* het centrum is er ook voor de regio en omgekeerd: hoe meer bezoekers, hoe beter het draagvlak voor de centrumvoorzieningen.
- *We hebben er wat voor over:* een mooi en aantrekkelijk centrum heeft voortdurende aandacht en geld nodig.
- *We doen het niet alleen:* een centrum kan alleen levendig blijven in samenwerking met vele partijen: winkeliers, horecaondernemers, culturele instellingen, woningbouwcorporaties, zorginstellingen, scholen en bewoners.
- *We kiezen voor meer kwaliteit:* dat moet tot uitdrukking komen in meer aandacht voor de belevingswaarde, de gebruikswaarde en de duurzaamheid van Delfzijl.



Figuur 8. *Het Hart bij de Haven, 2006: Visiekaart*

### Toekomstige herinrichting

Als hiervoor opgemerkt, wordt in het *Integraal Investeringsprogramma-2012* onder het *Gezicht van Delfzijl*, het toekomstperspectief voor het centrum geschetst. Daarbij zijn gebieden aangegeven waar bij voorrang vernieuwing en verbetering worden onderzocht.

In het kader van dit Investeringsprogramma is dan ook onderzoek gedaan naar de veranderingsmogelijkheden en -wenselijkheden binnen het totale stadscentrum.

Planvorming is nog niet uitgekristalliseerd en besluitvorming moet na overleg met betrokkenen nog plaatsvinden.

Voor zover het gaat om integrale vernieuwingen in de ruimtelijke structuur worden deze niet met dit bestemmingsplan geregeld. Dit is immers primair gericht op een actualisering van de planregeling. Voor zover beoogde wijzigingen binnen de bestaande ruimtelijke structuur worden voorzien, biedt het nieuwe bestemmingsplan daarvoor de (planologische) ruimte.

## **5. 2. Uitgangspunten ruimtelijk-functionele structuur**

### **Het bestaande gebied: accent op concentratie en zonerings**

In het licht van de maatschappelijke ontwikkelingen is hoofduitgangspunt de functionele structuur en de geleiding van commerciële en maatschappelijke functies te versterken en te concentreren.

Algemene inzet voor dit bestemmingsplan is om dit in ruimtelijke zin af te stemmen op het aanwezige bebouwingspatroon. In functionele zin wordt ingezet op een beleid dat rekening houdt met de demografische ontwikkelingen. In dat licht ligt het accent op beheer en actualisering.

Binnen het plangebied is duidelijk sprake van een zonerings van functies:

- Rond het Plein de Vennen ontwikkelt zich een zogenaamd boodschappenplein: een concentratie rond supermarkten met een accent op de foodproducten.
- Rond het Molenplein is sprake van een concentratie van maatschappelijke, culturele en horecafuncties. Het uitgangspunt is deze concentratie te behouden, ruimte te geven voor ontwikkeling en daarmee deze te versterken.
- Hoofdwinkelcircuit tussen deze twee pleinen gebaseerd op de 'acht' zoals gevormd door de Oranjestraat, de Waterstraat, de Poststraat en de Landstraat.
- Rond het centrumgebied met aanlooproutes is sprake van een overwegend woongebied.
- Langs de Buitensingel manifesteren zich diverse openbare en maatschappelijke voorzieningen.

## **5. 3. Uitgangspunten voor de functies**

In de vorige paragraaf is ingezet op een concentratie en zonerings van functies. De uitgangspunten worden hieronder toegelicht.

### **Centrumgebied**

Het centrumgebied kenmerkt zich door een hoge concentratie van publieksaantrekkende functies. Dat moet zo blijven en dat moet worden versterkt. De binnenstad moet aldus een belangrijke functie blijven houden voor (recreatief) winkelen. Zoals gezegd is het voor de versterking van het centrum van belang het winkelcircuit te verbeteren. Bundeling van bezoekersstromen biedt de meeste garantie op behoud van een compact, compleet en gesloten winkelfront. Om dit te bereiken wordt de winkelfunctie en daghoreca ruimte gegeven in het gebied tussen beide pleinen: het plein Molenberg en het Plein de Vennen. In nieuwe situaties vindt concentratie van winkels en andere centrumvoorzieningen in een aangewezen

centrumgebied plaats.

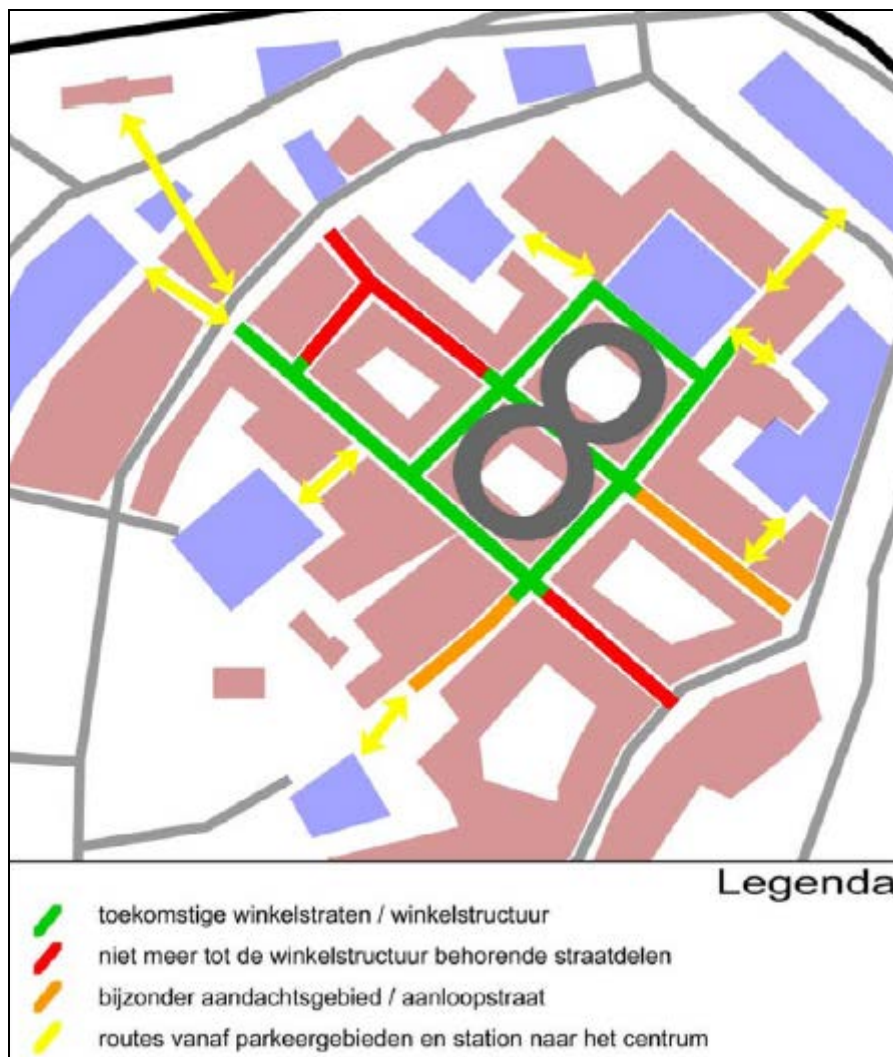
Uitgangspunt is het streven naar een meer geconcentreerde, achtvormige lus. Toegevoegd aan deze 'acht' wordt ook het eerste deel van de Landstraat, gerekend vanaf het station als centrumgebied ontwikkeld.

Als primair centrumgebied wordt het gebied onderscheiden dat in figuur 9 is opgenomen.

Naast centrumvoorzieningen blijft het gebied aantrekkelijk als centrumgericht woonmilieu. Het wonen boven winkels wordt dan ook opengehouden en gestimuleerd.

Het achterliggende beleid is verwoord in de *Nota Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel Centrum (Broekhuis Rijs, Advisering, 2012)*.

Deze nota geeft aan dat deze 8 wordt opgehangen aan de lijn Willemstraat/Poststraat en bestaat vervolgens uit een deel van de Waterstraat, Landstraat en de Oranjestraat. Vervolgens wordt het deel van de Landstraat vanaf Oranjestraat tot de Noordersingel toegevoegd aan de winkelstructuur vanwege het feit dat dit de aanloopstraat betreft vanaf het station en de grote parkeerplaats bij het gemeentehuis. Het deel van de Waterstraat gelegen tussen de Havenstraat en de Poststraat heeft bijzondere aandacht nodig. Duidelijk is dat dit geen winkelstraat moet blijven, maar vanwege de aanloop uit en richting de haven kan deze wel als aanloopstraat fungeren. Er zou bijvoorbeeld gedacht kunnen worden aan horecabedrijven (restaurants), maritiem gerelateerde ondernemingen (winkels, dienstverlening) gecombineerd met wonen.



*Figuur 9. Beoogde concentratie centrumvoorzieningen (Nota Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel Centrum, BroekhuisRijs, 2012)*

### Aanlooproutes

Het centrumgebied gaat thans over in een gebied met straten waar sprake is van een mix aan commerciële functies. Naast winkels zijn dat ook diverse horecabedrijven en veel zakelijke en persoonlijk dienstverlenende bedrijven. Ook ambachtelijk verzorgende bedrijven komen voor. Deze aanlooproutes zien we zowel vanaf het trein- en busstation, alsook richting het plein Molenberg en naar de haven.

In het bestemmingsplan is de huidige visie op de horeca voor het centrumgebied vertaald. Er is gekozen voor een driedeling, gebaseerd op de effecten voor de omgeving:

- categorie 1: bedrijven die goed passen binnen een centrum en over het algemeen een functie als daghoreca hebben. Lunch- of tearooms, croissanterieën e.d. zin daar voorbeelden van. Deze moeten juist in het centrumge-

bied worden gerealiseerd en zijn dan ook in dat gebied toegestaan;

- categorie 2: restaurants alsmede logiesverstreckende bedrijven (hotels, pensions, restaurants). Aan deze categorie zijn tevens snackbars en cafetaria's toegevoegd; dit zijn horecagelegenheden die net als restaurants, als eet- of snackgelegenheden zijn te beschouwen. Deze bedrijven zijn met name in de aanloopstraten toegestaan; ze kunnen ook in het centrum acceptabel zijn, mits ze overdag open zijn.
- categorie 3: bedrijven als een bar, discotheek e.d., bedrijven die te typeren zijn als avond- en nachthoreca. Deze zijn rond het plein Molenberg toegestaan. Er wordt niet van uitwisselbaarheid van bedrijven uit categorie 3 naar restaurants e.d. uitgegaan.

Er geldt in het algemene dat daar waar een zwaardere categorie is toegestaan, ook een lichtere mogelijk is. Het omgekeerde is echter niet mogelijk of gebonden aan een aparte procedure.

Voorop staat dat pure dagzaken in het kernwinkelgebied moeten worden geconcentreerd. In het eerste deel van de Waterstraat (uitloopstraat) zijn wel categorie 2 bedrijven toegestaan, maar categorie 1 niet, vanwege juist het concentratiebeleid.

In de uitloopgebieden blijft ruimte voor dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid, maar nieuwe publieksgerichte voorzieningen worden hier niet meer mogelijk gemaakt. Daarvan wordt concentratie in het centrumgebied gestimuleerd.

### **Het plein Molenberg**

Het plein Molenberg heeft in de ruimtelijke structuur van de binnenstad de functie van cultureel en uitgaanscentrum. De aanwezigheid van theater De Molenberg, diverse horecagelegenheden (ook avond- en nachthoreca) en maatschappelijke voorzieningen illustreren dat. De inzet is om die functie verder te versterken, zeker voor voorzieningen op stedelijk niveau.

Binnen maatschappelijke voorzieningen is het van belang om de bestaansbasis te kunnen verbreden en mogelijkheden voor functieverandering te hebben. Ontkerkelijking, verandering in de bevolkingssamenstelling, nieuwe uitgaanstrends, onder druk staande welzijnsvoorzieningen, het zijn allemaal ontwikkelingen die ook ruimtelijke consequenties hebben. Panden komen vrij of er is behoefte aan verbouw of functieveranderingen. Dergelijke ontwikkelingen vragen om een flexibele regeling. Het is van belang dat deze ontwikkeling plaatsvindt binnen de kenmerkende bebouwingsstructuur rond het plein.

Daar dient dit bestemmingsplan in te voorzien.

Tevens is de herinrichting van het plein <sup>7)</sup> erop gericht om de verblijfsfunctie te versterken: het plein ligt op een cruciale locatie in het stadscentrum met via de Schoolstraat-Poststraat directe verbindingen met het winkelcentrum.

<sup>7)</sup> Het Molenberghplein en het Commandementsplein worden/zijn opnieuw heringericht. Nieuwe ondergrondgegevens voor de plankaart zijn nog niet beschikbaar, maar voor de juridische regeling heeft dit geen consequenties.

## Het wonen

Het wonen is en blijft een belangrijke functie voor het centrum. Het biedt aantrekkelijke locaties voor een grote verscheidenheid aan type woonvormen en daarvoor aan een breed publiek.

Het wonen in het centrum wordt gestimuleerd in de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied, in het kernwinkelgebied zelf door wonen boven winkels (en overige centrumvoorzieningen) toe te staan én in de overige gebieden van het centrum door het wonen kwalitatief te verbeteren.

Handhaving en versterking van de woonfunctie is belangrijk voor de levendigheid in het centrum en werkt positief op de sociale veiligheid.

Daar waar het accent in dit plan ligt op een geactualiseerde regeling, worden maatregelen in de woningvoorraad (toevoegen, herstructureren, splitsing) niet met dit bestemmingsplan geregeld.

In dit verband wordt het volgende overwogen

- De gemeente als geheel heeft samen met de overige gemeenten in de regio Eemsdelta afspraken gemaakt over de te bouwen en te slopen aantallen woningen (Pact regio Eemsdelta).
- Deze afspraken gelden de gemeente als geheel.
- De nieuwbouw- en sloopopgave wordt regelmatig geëvalueerd.
- De nieuwbouw- en sloopopgave is/wordt verdeeld over de afzonderlijke wijken en buurten, alsmede over de dorpen.
- Het centrum behoort tot de aantrekkelijke en kansrijke woonlocaties.
- Voor het centrum speelt dat er planologisch een aanzienlijke ruimte in de vigerende bestemmingsplannen bestaat, met name voor toevoeging van wooneenheden op verdiepingslagen, dat er daarnaast vanwege functieconcentratie aanleiding bestaat om de woonfunctie te versterken boven winkels, dat er in de uitloopgebieden rekening wordt gehouden met een zekere verdunning in het bebouwingspatroon.
- Per saldo zullen de mogelijkheden in de nieuwbouwruijme van de gemeenten als geheel worden ingebracht.

De provincie Groningen heeft over deze insteek in het kader van het vooroverleg (hoofdstuk 9) opgemerkt, hoe de met dit plan mogelijk gemaakte capaciteit is in te passen binnen de beschikbare nieuwbouwruijme. Daarbij wordt tevens de relatie gelegd met de beschikbare nieuwbouwruijme in andere plannen, zoals in het bestemmingsplan Kern-Noord.

Dit vraagstuk is parallel aan dit bestemmingsplan uitgezocht en met de provincie overlegd. Onder behoud van de doelstelling om de woonfunctie in het centrum op geschikte locaties te versterken, is de planologische regeling aangepast; dit op zodanige wijze dat (theoretische) mogelijkheden in het plan achterwege zijn gelaten en de woningbouwopgave voor de gemeente Delfzijl uit het *Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta* (WLP) is opgenomen.

Onderstaand worden de uitgangspunten in uitgewerkte vorm weergegeven.



Overwogen is dat het in de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de toen aanwezige woningen, niet mogelijk was om te wonen op de begane grond.

In het ontwerp van dit bestemmingsplan Centrum was dit wel direct mogelijk in de bestemming *Gemengde Doeleinden 1*, zijnde de schil buiten het kernwinkelgebied (dit kernwinkelgebied zelf heeft de bestemming *Centrum* gekregen).

In het vooroverleg over dit bestemmingsplan is gebleken dat deze mogelijkheid volgens de provincie Groningen te ruime mogelijkheden voor het toevoegen van woningen zou bieden. Dit ook gelet op het *Woon- en Leefbaarheidsplan regio Eemsdelta* (afgekort: WLP).

In overleg met de provincie is daarom een gewijzigde woningbouwregeling in dit bestemmingsplan opgenomen. Deze is in lijn met de afspraken uit het *Woon- en Leefbaarheidsplan*.

In combinatie met de uitgangspunten voor de bestaande woningen resulteert dit in de volgende regeling.

In onderstaande tabel is aangegeven, wat de aantallen woningen zijn die in het centrum binnen de bestemmingsplanperiode en binnen dit bestemmingsplangebied maximaal toegevoegd kunnen worden. Binnen dit bestemmingsplan gaat het om de 65 woningen die in de tabel vet zijn aangegeven.

Dat is in samenhang gezien met de nieuwbouw- en sloopopgave in de wijken volgens het *Woon- en Leefbaarheidsplan regio Eemsdelta*.

<b>Verdeling woonprogramma plangebied centrum, periode 2012-2021</b>			
<i>Locaties:</i>	<i>Sloop:</i>	<i>Nieuwbouw:</i>	Saldo
Vennenflat	86		-86
Diverse locaties	94		-94
Vennenplein		70	70
Omvormen/transformatie winkels en kantoren		60	60
Diverse invullocaties centrum		20	20
Damsterkade		30	30
<b>Benodigde ruimte in bestemmingsplan</b>		<b>65</b>	<b>65</b>
Totaal aantal woningen plangebied	180	245	65

*Bron: Woon- en Leefbaarheidsplan regio Eemsdelta*

Meer specifiek geldt de volgende regeling:

- Voor de bestaande grondgebonden woningen (bestemmingen Wonen-1. 2 en 3 met specificaties) is de bestaande situatie uitgangspunt (met één woning per bouwperceel).

- Voor bestaande complexen woningen (bestemming Wonen - Woongebouw) zijn per bouwvlak de bestaande aantallen aangehouden. In enkele gevallen, die op de plankaart zijn aangegeven (aanduiding “specifieke vorm van wonen eerste bouwlaag”), is nog ruimte om op de eerste laag te wonen. Dit is veelal het geval door functieverandering in de vorm van - eerder aanwezige - kantoorfuncties aan het Burgemeester Buiskoolplein 70 en de Kerkstraat 2.  
Als dat aan de orde is, geldt dat er afstemming plaatsvindt op het in het *Woon- en Leefbaarheidsplan regio Eemsdelta* gereserveerde aantal van 65 woningen (zie vet aangegeven in voorgaande tabel).
- Binnen de centrumbestemming (Centrum) is niet uitgegaan van een toename van het aantal woningen. Wonen op de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan (tenzij dat op de eerste bouwlaag al het geval is). Een ruimtelijke uitwisselbaarheid (zonder toename) is wel mogelijk.
- Binnen de bestemming Gemengd-1 (de ‘schil’ rond het centrum) is in eerste instantie het bestaande aantal het uitgangspunt. Daarnaast kan hier de woonfunctie versterkt worden. Ruimtelijk betreft het de percelen met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – eerste bouwlaag’. In dat geval mag het totaal aan toe te voegen woningen niet meer dan 65 bedragen (zie vet aangegeven in voorgaande tabel). Hierbij geldt weer de afstemming op de afspraken in het *Woon- en Leefbaarheidsplan regio Eemsdelta* en nader weergegeven in het bovenstaand schema.
- Binnen de bestemming Gemengd-2 (het voorzieningengebied rond het Molenbergplein) wordt niet voorzien in nieuwe woningen.
- Ten slotte bevatten de planregels een algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 40, planregels). Ook bij een dergelijke functiewijziging is de koppeling gelegd met het gereserveerde aantal van 65 woningen (zie vet aangegeven in voorgaande tabel).

### **Kustweg e.o.**

Hoewel niet tot het eigenlijke plangebied behorend, kan nog worden genoemd dat plannen worden ontwikkeld voor een gebied ten noorden van de Oosterveldweg, gelegen aan de Kustweg.

Het betreft hier een kustzone met strandje, zwembad, e.d. Plannen worden ontwikkeld om dit gebied op te waarderen en de recreatieve en ruimtelijke kwaliteit te verhogen. Het betreft hier het zogenaamde project Wad en Zoo in welk kader een zandstrand wordt voorzien en ter plaatse van het zwembad bebouwing met een recreatieve functie (dagrecreatie, bezoekerscentrum Wad en Zoo). De nieuwbouw die hier wordt voorzien, vindt plaats binnen de huidige bebouwingscontour. Het Multi-centre zal in het bestemmingsplan worden wegbestemd en het terrein krijgt een bijbehorende functie bij het project Wad en Zoo; de bebouwing neemt derhalve per saldo niet toe. De omvang van het strand zal niet groter worden dan wat al in het kader van het geldende bestemmingsplan *Eems-Dollard (1991)* is bestemd.

Voor de concretisering van de uitbreiding van het strand wordt erop ingezet dit planologisch apart te regelen, los van het onderhavige bestemmingsplan. Gebleken is dat de vergunning die hiervoor nodig is volgens de Natuurbeschermings-

wet, eerst om een zogenaamde 'passende beoordeling' vraagt. Dit op grond van de mogelijke invloed op het beschermde natuurgebied van de Waddenzee.

#### **5. 4. Uitgangspunten vanuit stedenbouw en beeldkwaliteit**

De visie vanuit stedenbouw en beeldkwaliteit laat zich onderverdelen in gebieden met accent op behoud en gebieden met nadruk op ontwikkeling.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Gebieden met accent op beheer
  - patroon van gesloten gevelwanden in centrale gebieden (met compacte en aaneengesloten bebouwing) handhaven, waaronder de plaatsing van bebouwing in de rooilijnen;
  - doorlopende historische lijnen terugbrengen;
  - hoogtes: gedeeltelijk herzien van het vigerende plan voor wat betreft het verhogen van bebouwing, tegen het uitgangspunt van het in lijn brengen met de omgeving;
  - individualiteit van panden regelen (maatvoering per eenheid, overigens met flexibiliteit);
  - centrumsfeer terugbrengen c.q. versterken.
- Gebieden met accent op ontwikkeling
  - koppeling centrum en zee;
  - herstructureringen: deze vormen onderdeel van nader onderzoek en zullen na besluitvorming daarover nog nader planologisch worden geregeld. Deze ontwikkelingen maken geen deel uit van dit bestemmingsplan;
  - daar waar de ruimtelijke hoofdzaken (plaatsing gebouwen, rooilijnen, hoogtes, kapvormen) met het bestemmingsplan geregeld worden, worden beeldkwaliteitsaspecten als gevelindeling, kleur, materiaalgebruik e.d.) op grond van het welstandsbeleid geregeld. Op zichzelf functioneert de welstandsnota goed, maar op onderdelen is aanpassing nodig, onder afstemming met de regeling en mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt. Daarvoor wordt parallel aan dit bestemmingsplan een aanvulling op de welstandsnota opgesteld.

Over het beeldkwaliteitsplan is nader overleg met Libau gevoerd. In hoofdlijnen is met het beeldkwaliteitsplan ingestemd, op onderdelen (zoals het duidelijk in beeld brengen van de waardevolle structuurlijnen), is het plan aangepast. Het beeldkwaliteitsplan is in bijlage 1 toegevoegd en wordt gelijk aan dit bestemmingsplan als aanvulling/partiële wijziging op de welstandsnota vastgesteld.

#### **5. 5. Uitgangspunten verkeer en parkeren**

De eisen aan de inrichting van de openbare ruimte zijn aan veranderingen onderhevig. Bewoners, ondernemers en toeristen hebben ieder zo hun eigen wensen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte.

De gemeente heeft zijn beleid voor de openbare ruimte neergelegd in het Masterplan Openbare ruimte. Dit is een recent plan dat uitvoerig ingaat op de verschillende aspecten van de openbare ruimte.

Het beleid aangaande het verkeer en het parkeren is opgenomen in het in 2012

vast te stellen nieuwe *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (concept-GVVP, 2012 vast te stellen: 2013)*.

Daarin wordt uitwerking gegeven aan drie centrale thema's:

- vergroting van de verkeersveiligheid;
- instandhouding en verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van het leefmilieu.

Voor dit bestemmingsplan wordt vanwege het actualiseringskarakter uitgegaan van de bestaande verkeersstructuur. Deze bestaat uit een buiten- en binnenring, die zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van het centrum aansluiten op de (externe) hoofdwegenstructuur.

Het bestemmingsplan biedt voorts ruimte voor de (her)inrichtingsmaatregelen in de openbare ruimte, zoals in het masterplan openbare ruimte en in het GVVP zijn opgenomen.

## 6. OMGEVINGSASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN

### 6. 1. Water

- *Toetsingskader, wettelijk kader en beleid*

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

#### *Wettelijk kader*

De *Wet op de waterhuishouding* geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast dient te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen. Waterschappen hebben op grond van de Wet op de waterhuishouding een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer gekregen. In de waterbeheersplannen dienen zij functies aan het water te geven. Daarbij dienen zij tevens voor afstemming te zorgen met het ruimtelijk beleid. De *Wet op de Waterhuishouding* is in 2009 door de *Waterwet* vervangen. Deze is in december 2009 in werking getreden.

#### *Nationaal beleid*

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

Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het 'Nationaal Waterplan 2010-2015', 'Anders omgaan met water: Waterbeleid 21 eeuw' (WB21), de 'Europese Kaderrichtlijn Water' (KRW), 'Beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' en de 'Nota Ruimte'. In het 'Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel' worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw.

De voorkeur hierbij wordt weergegeven met de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren van water (kwantiteit) en schoon houden-scheiden-zuiveren (kwaliteit).

#### *Provinciaal beleid*

In het POP 2009-2013 Groningen wordt aangegeven dat water mede sturend moet zijn in de ruimtelijke ordening. Vanwege de klimaatverandering moet ingezet worden op het realiseren van een duurzaam watersysteem, zowel qua waterkwantiteit als waterkwaliteit.

Verder is er in het POP aandacht voor overstromingsgevoelige gebieden en het overstromingsbestendig bouwen.

In het Provinciaal Omgevingsplan van de provincie Groningen en de daarbij behorende Omgevingsverordening is een zone van 100 meter aan beide zijden van de primaire kering gereserveerd. Het waterschap neemt deze ruimtelijke reservering op in de legger en het beheerregister van de primaire waterkering. Het waterschap betreft de hele kustzone bij het realiseren van veiligheid. Het richt zich daarbij met name op de versterking van de rol van het buitendijkse gebied, zoals kwelders, in de kustverdediging. Indien de veiligheidsnorm worden verhoogd, dan zal het waterschap zich buigen over buiten- of binnendijkse oplossingen.

#### *Waterschap Noorderzijlvest*

Het waterschap voert het waterbeheer uit in het noordelijk gedeelte van de gemeente Delfzijl, namelijk ten noorden van het Eemskanaal. In dat licht worden eisen gesteld aan de aan- en afvoer van oppervlaktewater, berging, en (regionale) keringen. De primaire kering bevindt zich noordoostelijk van de Kustweg, langs de Oosterveldweg en de weg Damsterkade. Regionale keringen komen niet voor binnen het plangebied omdat het plangebied grotendeels vrij afwatert op de Fivelingoboezem. Het gemaal dat de o.a. de Fivelingoboezem bemaalt, bevindt zich net buiten het plangebied, de uitstroomvoorzieningen ervan vallen net binnen het plangebied. De waterstaatswerken worden beschermd door middel van de Keur van het waterschap. Voor het uitvoeren van werken binnen de beschermingszones van Keur is een watervergunning nodig.

Het waterschap heeft het provinciaal beleid ten aanzien van de bescherming van de functie van bestaande of toekomstige primaire waterkeringen vertaald in geen verbodsartikelen en opgenomen in de Keur van het waterschap. Deze artikelen gelden in de zone (tot maximaal 100 meter) vanuit de teen van de primaire waterkering, zowel aan de landzijde als aan de waterzijde. Voor het uitvoeren van werken binnen deze zone is toestemming van het waterschap benodigd middels een watervergunning. In deze watervergunning kunnen beperkende bepalingen worden opgenomen. Het waterschap stelt zich daarbij op het standpunt dat initiatieven binnen de zonering in beginsel positief worden benaderd. De primaire waterkering zelf is bestemd als WA-WK (Water-Waterkering-1).

Voorts wordt opgemerkt, dat het geldende waterschapsbeleid met betrekking tot stedelijk water is verwoord in de Notitie stedelijk water (30-11-2006).

#### *Keur 2010*

Een Keur is een door het algemeen bestuur van een waterschap vastgestelde verordening waarin regels zijn gesteld die voor iedereen binnen het beheersgebied gelden. Van deze regels kan in bepaalde gevallen worden afgeweken met een door het bestuur verleende watervergunning.

Langs de zeekering, kaden langs de Eemskanaal-Dollardboezem en de Duurswolden Oldambtboezem en langs hoofdwatertgangen ligt op basis van de Keur een beschermingszone. Binnen deze beschermingszone gelden verschillende ge- en verbodsbepalingen. Voor vergunningsplichtige werken, zoals hierin omschreven,

moet een watervergunning bij Waterschap Hunze en Aa's worden aangevraagd.

#### *Gemeentelijk Waterplan*

In een waterplan wordt een kader geschapen voor het maken van procesmatige afspraken over de wijze waarop ruimtelijke ordening en water op elkaar moeten worden afgestemd.

De doelstelling van het waterplan is als volgt:

- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeente en waterschap op het stedelijk en landelijk 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 laagste maatschappelijke kosten;
- het maken van concrete afspraken over ambities, maatregelen, de bekostiging daarvan en de doorwerking in de ruimtelijke ordening.

De gemeente Delfzijl is trekker van het waterplan en actualisaties daarin. De overige waterbeheerders, zoals het waterschap Hunze en Aa's en het waterschap Noorderzijlvest zijn betrokken bij de totstandkoming van het waterplan. Zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau zijn bijeenkomsten georganiseerd om te bepalen wat speelt binnen de gemeente en het waterschap. Er ligt momenteel een waterplan, maar deze is nog niet vastgesteld. De gemeente werkt eraan om een waterplan voor haar grondgebied vast te stellen.

Het waterplan kent weliswaar geen wettelijk kader, maar vormt een functioneel beleidsdocument. Het is een beleidsdocument dat een kader voor sectorale plannen biedt, zoals het GRP en plannen met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Het waterplan dient tevens als input voor het uitvoeren van de watertoets en het schrijven van een waterparagraaf voor bestemmingsplannen. Mocht het waterplan worden vastgesteld door het dagelijks bestuur van beide waterschappen en de gemeenteraad, dan hebben de betrokken partijen een inspanningsverplichting ten aanzien van de opgenomen maatregelen.

De voortgang van de maatregelen wordt jaarlijks bekeken in een overleg tussen de gemeente en het waterschap.

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

De gemeenten Delfzijl, Appingedam en Loppersum (DAL) hebben besloten om samen een nieuw (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan te maken. De waterschappen Hunze en Aa's en Noorderzijlvest zijn in dit samenwerkingsverband gestapt om alle facetten van de afvalwaterketen in beeld te kunnen brengen, met als resultaat het 'Afvalwaterplan DAL-W<sup>2</sup>' met een planperiode van 2013 - 2017. In dit plan worden alle activiteiten met betrekking tot de verbrede watertaken voor gemeenten evenals de taken in de afvalwaterketen van de waterschappen binnen de grenzen van de gemeenten weergegeven.

Het plan is gaat niet alleen over afvalwater, maar ook over grondwater, hemelwater, riolering, gemalen, afkoppelen, afvalwaterzuivering, slibverwerking en duurzaamheid; nuttig (her)gebruik van gezuiverd afvalwater, grondstoffen en energie. Binnen het plan worden zowel kortetermijnmaatregelen als langetermijnmaatregelen

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

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

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Voor dit bestemmingsplangebied wordt over de relevante thema's het volgende opgemerkt:

Waterkering:

Grenzend aan de oostzijde van het centrum ligt de primaire waterkering.

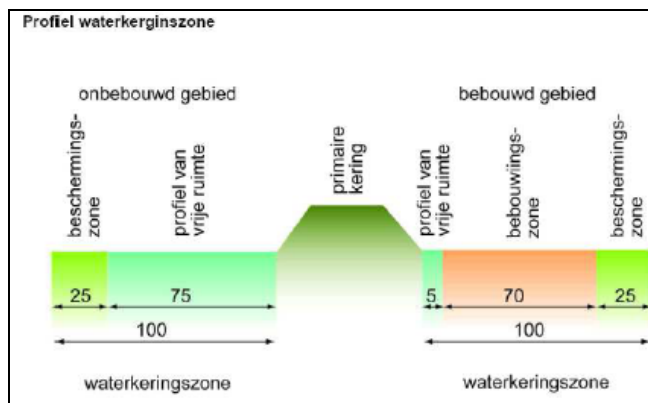
De Omgevingsverordening Groningen stelt eisen aan behoud en planologische veiligstelling van de waterkering <sup>8)</sup>.



Figuur 10. Ligging primaire waterkering (POV, 2009)

<sup>8)</sup> Artikel 4.10 van de POV geeft aan dat een bestemmingsplan voorziet in regels ter bescherming van de functie van bestaande of toekomstige primaire waterkering.





Figuur 11. Profiel waterkering (POV, 2009)

De provincie onderscheidt derhalve in plannen voor het bebouwd gebied, zoals het voorliggende, een waterkeringszone die is onderverdeeld in drie deelgebieden, waarover de verordening aangeeft:

- Profiel van de vrije ruimte: hier zijn, anders dan ten behoeve van de waterkering, geen gebouwen of bouwwerken toegestaan. In bebouwde gebieden is hier

Schematisch weergegeven blijkt het gebied dat tot de waterkeringszone gerekend wordt over aangrenzende delen van het centrum door te lopen.



Figuur 12. Schematische weergave waterkeringszone (binnendijks)

Voor de waterkering is de regeling uit de Omgevingsverordening overgenomen. Beleidsmatig wordt ingezet op vastleggen van de waterkering op de bestaande hoogte, gelet op het belang van de stedelijke ontwikkeling in het binnendijkse beschermingsgebied centrum.

Naast de primaire zeekering (i.c. het dijklichaam) liggen beschermingszones waar-

in tevens rekening moet worden gehouden met de belangen van de waterkering.

Tussen de gemeente, de provincie en de beherende waterschappen (Noorderzijlvest, Hunze en Aa's) is over de juridische regeling overleg gevoerd (maart/april 2013). De resultaten zijn in de planregels verwerkt.

Dat betekent een basisbescherming middels de bestemming "Water-Waterkering-1" voor de zeewering zelf. Voor zover enkele overige functies binnen deze waterkering voorkomen (verkeer, omgeving Oosterveldweg; horeca, noordzijde centrum) zijn deze functies gecombineerd met de primaire waterkering (dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering 1").

Voor de naast de primaire waterkering liggende waterkeringszone geldt een aanvullende bescherming middels de aanduiding "vrijwaringszone – dijk 1". Met uitzondering van bestaande gebouwen en bouwwerken geldt dat hier in beginsel geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van die ten behoeve van de waterkerende functie. Op deze verbodsbepaling geldt een afwijkingsregeling. Voor de zogenaamde 'vrije ruimte' (een 5 m zone direct naast de dijk, zie figuur 11) geldt deze afwijkingsmogelijkheid niet, vanwege het belang van de waterkering. Een dergelijke regeling is noodzakelijk vanwege de provinciale Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening is voorts opgemerkt, dat voor zover het bestemmingsplan betrekking heeft op de bebouwingszone (zie figuur 13) verantwoord moet worden in hoeverre aanwezige bebouwing de functie van de waterkering nadelig kan beïnvloeden.

In dat verband wordt opgemerkt, dat het zeeaquariummuseum aan de noordzijde van het plangebied binnen de bebouwingsvrije zone van de waterkering is gelegen.

Met dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor een bezoekerscentrum. Het gaat hier om vervanging en vernieuwing van de bestaande accommodatie aan de Kustweg op een locatie aan de binnenzijde van de zeewering. Per saldo wordt niet in een toename van bebouwing voorzien. De uitvoering zal op zodanige wijze plaatsvinden dat de zeewerende functie niet in het gedrang komt.

De gemeente wil in dit licht in overleg met het waterschap nagaan op welke wijze aan de toekomstige eisen van de zeedefensie kan worden voldaan.

#### Waterkwantiteit:

Het waterschap stelt als voorwaarde dat een toename van het verharde oppervlak groter dan 750 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied moet worden gecompenseerd. Als vuistregel kan worden aangehouden dat 10% van de toename als open water (gerekend op de waterlijn) dient te worden gerealiseerd.

Voorts biedt het plan de mogelijkheid voor uitbreiding van hoofdgebouwen (woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen) en voor realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen.

In gevallen waarbij de uitbreiding een ingreep betreft van een toename van verhard oppervlak van meer dan 150m<sup>2</sup> binnen de bebouwde kom geldt een watervergunningplicht. Dit kan zich vooral voordoen bij grotere perceelsgebonden uitbreidingen.

In overleg met het waterschap worden de consequenties qua waterberging nader overlegd via een overleg in het kader van de watertoets.

In de meest voorkomende gevallen zal als voorwaarde worden gesteld dat de toename van versneld af te voeren hemelwater tijdelijk in een waterberging moet worden opgevangen.

Waterkwaliteit: Voor de afvoer van afvalwater is het gemeentelijk beleid opgenomen in het basisrioleringsplan.

Bij de nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de aanleg van een zogenaamd "gescheiden stelsel", overeenkomstig de wensen van het waterschap. Ook hierover vindt nog overleg met het waterschap plaats.

#### 6.1.1. Advies

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt aan het waterschap voorgelegd voor advies. Dit advies wordt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

## 6. 2. Milieu (algemeen)

### ▪ *Toetsingskader en beleid*

Bij een bestemmingsplan voor een stedelijk ontwikkelingsgebied, als het voorliggende, moet nagegaan worden in hoeverre er sprake is van de noodzaak tot een integrale afweging middels een milieueffectrapport.

Van belang hierbij is het *Besluit milieueffectrapportage* (2011).

In de m.e.r.-regelgeving wordt verschil gemaakt tussen activiteiten, waarvoor altijd een MER moet worden gemaakt (m.e.r.-plichtige activiteiten) en activiteiten, waarvan aan de hand van bepaalde criteria nader moet worden beoordeeld of een MER opgesteld moet worden (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten). M.e.r.-plichtige activiteiten worden benoemd in de zogenaamde C-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer).

M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten worden benoemd in de zogeheten D-lijst. De beoordeling van de vraag of een m.e.r. nodig is, moet in een zo vroeg mogelijk stadium van het besluit plaatsvinden (voorontwerp of als dat er niet is, het ontwerp). De beslissing om wel of geen m.e.r. uit te voeren, moet worden gepubliceerd <sup>9)</sup>.

In deze beide lijsten worden concrete ontwikkelingen opgesomd, die vanwege aard, omvang of omgeving m.e.r.-plichtig dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. De genoemde activiteiten zijn in principe alleen m.e.r.- (beoordelings)plichtig als deze boven bepaalde drempelwaarden uit komen.

De Nederlandse m.e.r.-regelgeving is mede gebaseerd op de Europese m.e.r.-richtlijn. Uit een recente uitspraak van het Europese Hof van justitie (van 15 oktober 2009) is naar voren gekomen dat deze drempelwaarden niet absoluut zijn, maar slechts indicatief. Dat wil zeggen dat een activiteit, ook al blijft deze onder de drempelwaarde, toch m.e.r.- (beoordelings)plichtig kan zijn, gelet op de kenmerken en/of de plaats van het project of gelet op de kenmerken van het potentiële effect, zoals benoemd in bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. Om deze uitspraak te vertalen in de Nederlandse regelgeving is per 1 april 2011 het Besluit mer gewijzigd.

#### ▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Op zichzelf blijven de ontwikkelingen met dit plan (ruim) onder de drempelwaarden, genoemd in de C-lijst en ook onder die van de D-lijst (de lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten). Maar omdat blijkens de jurisprudentie de drempelwaarden indicatief zijn gemaakt, moet een zogenaamde mer-voortoets plaatsvinden.

Naar verwachting zal de uitkomst hiervan zijn, dat geen volledige m.e.r. hoeft plaats te vinden. Dit zeker gelet op het huidige karakter van dit bestemmingsplan, gericht op actualisering van het functiepatroon in het centrum <sup>10)</sup> Ook de voorgenomen recreatieve activiteiten (strand, functie Wad en Zoo) zijn niet van een omvang die in de C/D-lijst voorkomt of de grenzen daarvan nadert <sup>11)</sup>. Ook uitbreiding van het strand in termen van 'landaanwinning' (>250 ha) blijft buiten de C/D-lijst.

<sup>9)</sup> Als besloten wordt dat *geen* m.e.r.-procedure wordt gevoerd, moet dit, behalve in dag, nieuws- of huis-aan-huisbladen, ook in de Staatscourant worden gepubliceerd.

<sup>10)</sup> Een m.e.r.-beoordeling is aan de orde bij onder meer stedelijke ontwikkelingsprojecten van 100 ha of meer, hetgeen met dit bestemmingsplan niet aan de orde is.

<sup>11)</sup> Het gaat bij m.e.r.-plichtige themaparken bijvoorbeeld om een aantal 250.000 bezoekers of meer; dat is de voorliggende situatie niet aan de orde.

### 6. 3. Afstemming MER Oosterhorn

Het MER is voor dit bestemmingsplan dan ook op de genoemde omgevingsaspecten geraadpleegd.

In het kader van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor het in het oosten aan het havengebied grenzende industrieterrein Oosterhorn is een milieueffectrapport (MER) opgesteld, waarin de effecten van de op het industrieterrein aanwezige bedrijven op de omgeving worden omschreven. Voor dit plangebied zijn met name de aspecten geluid en externe veiligheid relevant, omdat voor beide aspecten geldt dat de invloedssfeer van de bedrijvigheid op Oosterhorn over het plangebied ligt. Het MER voor Oosterhorn is overigens nog niet definitief. Zie ook de paragraaf 'externe veiligheid', later in dit hoofdstuk.

### 6. 4. Geluid

#### 6.4.1. Weg- en spoorwegverkeerslawaai

##### ▪ *Toetsingskader en beleid*

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen.

Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Uitgangspunt binnen een zone is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen.

##### *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Wat betreft het wegverkeerslawaai, is er sprake van wegen met een zone en straten/wegen waar dat niet het geval is.

De buitenring heeft in hoofdzaak een snelheid van 50 km/u, de binnenring van 30 km/u, terwijl in de binnenstad zelf sprake is van een voetgangersgebied.

Wat betreft de situatie van de buitenring wordt opgemerkt, dat het bestemmingsplan hier niet voorziet in de realisering van nieuwe geluidgevoelige functies, uitgezonderd evenwel de geluidsbelasting die ontstaat tengevolge van de Oosterveldweg. Deze weg is zelf buiten het plangebied gelegen, maar heeft wel zijn invloed op woningen in het plangebied.

Aan de noordzijde heeft de provinciale weg een zone, maar hier zijn de bestaande woningen met de voorgevel vastgelegd, zodat wordt voorkomen dat een bestaande situatie verandert naar een nieuwe situatie. Er is daarmee geen strijdig-

heid met de Wet geluidhinder.

Met uitzondering van de buitenring (de Oosterveldweg in het bijzonder) betekent de situatie voor de overige wegen dat vanuit oogpunt van geluidhinder geen randvoorwaarden gelden in termen van een (formele) geluidzonerings. Bovendien geldt het hier een gebied met gemengde (centrum)functies, waar ruimte bestaat om plaatselijke nieuwe woonfunctie toe te voegen, dan wel te vervangen.

Voor de situaties die vanwege het wegverkeerslawaai niet aan de voorkeursgrenswaarde kunnen voldoen en waarvan geluidwerende voorzieningen niet aan de orde zijn, wordt een Procedure Hogere Waarden gevolgd.

Ten behoeve hiervan is een deelonderzoek opgesteld<sup>12</sup>. Gemeentelijk is de aandacht in het bijzonder gericht op de uitlopers van het kernwinkelgebied. In het deelonderzoek zijn met name de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2 onderzocht. De bestemming Centrum is, waar het gaat om het toestaan voor het wonen, mede gebaseerd op de vigerende regeling. Daarbij wordt in het bijzonder ruimte geboden voor bovenwoningen boven winkels. Deze bestemming Centrum maakt geen deel uit van het akoestisch onderzoek voor de Procedure Hogere waarden. De mogelijkheden voor wonen zijn in de bestemming Centrum minder dan in het vigerende bestemmingsplan, omdat het primaat ligt bij centrumfuncties.

Uit het akoestisch onderzoek (bijlage 3) blijkt dat in de onderzochte gebieden in een aantal gevallen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

Maatregelen aan de bron c.q. in het overdrachtsgebied (intensief bebouwd stedelijk gebied met keermuur) zijn niet aan de orde c.q. ongewenst. Daarom is voor de in het akoestisch onderzoek genoemde situaties een Hogere Waarde vastgesteld (besluit burgemeester en wethouders tot gewijzigde vaststelling: d.d. 23 april 2013). Daarbij dient een binnenniveau te worden gegarandeerd<sup>13</sup>. Bij de nieuwbouw van woningen in dergelijke situaties het Bouwbesluit van belang. Op grond daarvan gelden eisen aan de constructie van bovenwoningen, zodanig dat de vereiste binnenwaarde wordt gehaald.

Wat het spoorweglawaai betreft het volgende. Ten noorden van het plangebied ligt het station van Delfzijl. Vanaf het station richting de haven gaat het spoor verder als goederenstamlijn.

Het railverkeerslawaai is in dezelfde akoestische notitie als hiervoor genoemd meegenomen. Geconstateerd is dat de 55 dB-contour (zijnde de voorkeursgrenswaarde) bij volledige benutting van GPP voor de stamlijn van het Havenschap op ca. 25 m uit het spoor ligt en voor het baanvak Loppersum-Delfzijl op ca. 30-50 m. Binnen deze afstanden voorziet dit bestemmingsplan niet in nieuwe geluidgevoelige bestemmingen.

---

<sup>12)</sup> Akoestisch onderzoek verkeerslawaai bestemmingsplan Delfzijl-centrum. Stroop Raadgevend Ingenieurs, Leek, projectnr. 123983-01, december 2012.

<sup>13)</sup> De procedure Hogere Waarden is met de vaststelling in april 2013 vóór de vaststelling van het bestemmingsplan afgesloten.

#### 6.4.2. Industrielawaai

- *Toetsingskader en beleid*

Als een bedrijfsbestemming de mogelijkheid biedt dat er inrichtingen gevestigd worden die als 'grote lawaaimakers' zijn te beschouwen, moet vanwege dit industrielawaai een geluidzone rondom dat terrein gelegd worden.

Daarbuiten mag de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein niet hoger zijn dan 50 dB(A). Met deze zone dient in het bestemmingsplan rekening te worden gehouden.

De zone biedt bescherming naar de hindergevoelige functies toe; de geluidsproductie kan niet ongelimiteerd toenemen als gevolg van nieuwe vestigingen of veranderingen in bestaande vestigingen. Omgekeerd mag de geluidgevoelige bebouwing niet zonder meer oprukken in de richting van de industrie.

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Alle industrieterreinen in de kern Delfzijl en Farmsum zijn 'gezoneerde industrieterreinen'. Daartoe behoren ook delen van het Havengebied, dat grenst aan het centrum. Voor het gebied geldt een zonebesluit van 1993 dat in 2003 in beperkte mate is verruimd ten behoeve van de scheepsreparatiedokken.

In februari 2010 hebben de gemeente Delfzijl, de provincie Groningen, Groningen Seaports en SBE (Vereniging Samenwerkende Bedrijven Eemdelta) principeafspraken gemaakt over een nieuw te realiseren geluidszone voor industrie- en havengeluid (industriepark Oosterhorn, haven en Farmsumerpoort). Op 2 maart 2010 heeft de gemeenteraad van Delfzijl ingestemd met het voorstel en is akkoord gegaan met het vaststellen van het voorstel in één nieuwe verruimde geluidszone.

Deze nieuwe geluidszone is nodig om ervoor te zorgen dat bij de bestaande woningbouw kan worden voldaan aan de normen voor industrie- en havengeluid en om de geluidsruimte van bestaande bedrijven zeker te stellen.

Het betreft een nieuwe zone rondom het industrieterrein Oosterhorn en het havengebied. De (geluid)zone rondom industrieterrein Oosterhorn c.a. in Delfzijl wordt beschreven in het *Facetplan Geluidzone*<sup>14)</sup>. De tot nu toe geldende geluidszone wordt daarmee opgeheven. De nieuwe zone wordt eerst geregeld in het Facetplan en wordt vervolgens overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan:

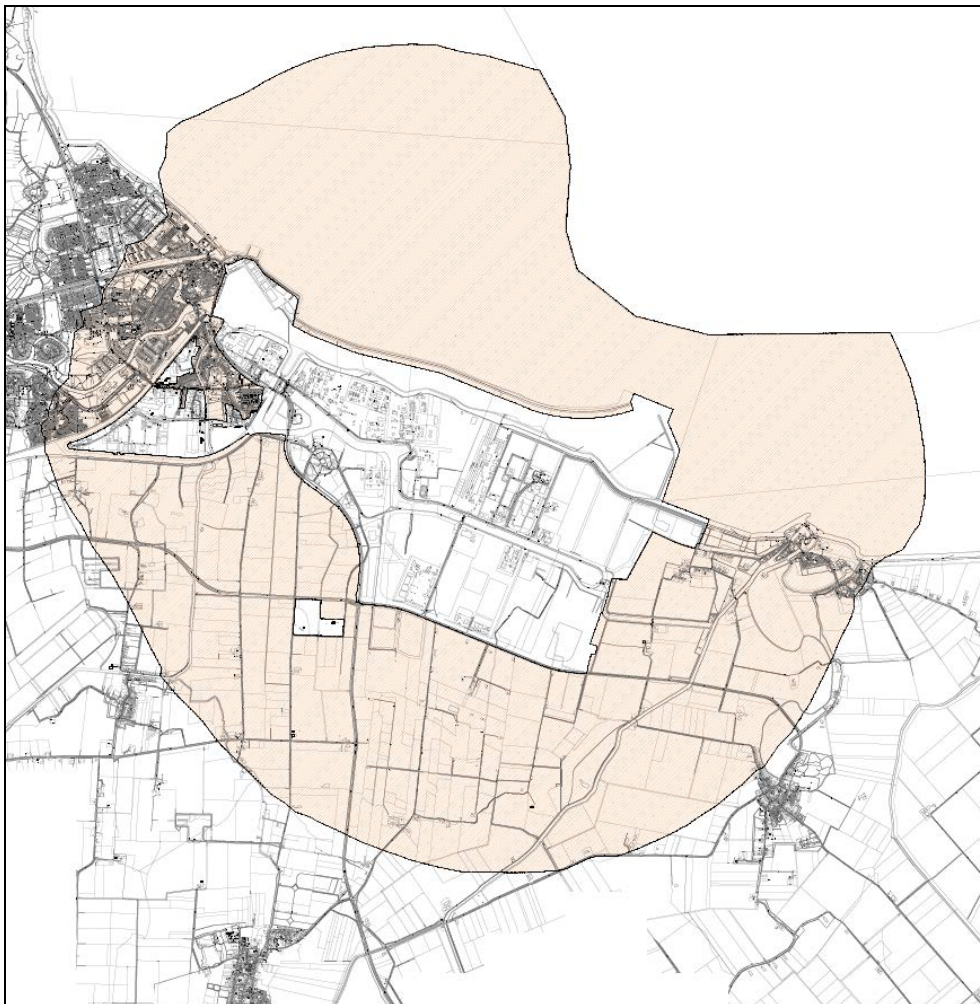
- Het *Facetplan Geluidzone* wordt eerst vastgesteld. Ook het voorliggende plangebied valt daar binnen.
- In het kader van het *Facetplan Geluidzone* wordt een hogere waardeprocedure gevolgd voor zover dat voor de bestaande woningen noodzakelijk is vanwege afwijking van de voorkeursgrenswaarde.
- Daarop volgend wordt het voorliggende bestemmingsplan vastgesteld.

---

<sup>14)</sup> Facetplan Geluidzone (2011) LPB|SIGHT. Het voorontwerp is mei 2011 ter visie gelegd; de vaststellingsprocedure is onder meer afgestemd op de procedure van het bestemmingsplan Centrum. Het Facetplan is op 25 april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

- Voorafgaand daaraan wordt een hogere waardeprocedure vastgesteld voor de nieuwe woningen, zoals die planologisch mogelijk worden gemaakt. Door middel van de dubbelbestemming Geluidzone-industrie wordt overigens voorkomen dat er nieuwe situaties in de zin van de Wet Geluidhinder kunnen ontstaan, zonder dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde of hogere grenswaarde voor de geluidbelasting.

De akoestische onderbouwing van de nieuwe zone is opgenomen in de toelichting van het *Facetplan Geluidzone*. Met de opgenomen zone heeft de gemeente recht willen doen aan zowel de belangen van de industrie als de woonomgeving. In onderstaande figuur is de Geluidzone Industrie uit het nieuw vast te stellen Facetplan Geluidzone weergegeven.



*Figuur 13. Geluidzonering industrieterreinen Delfzijl (bron: Facetplan geluidzone-2012) ) met gearceerd de gebiedsaanduiding Geluidzone industrie*

Dit bestemmingsplan is primair gebaseerd op de bestaande situatie met plaatselijke een herschikking van functies. Het wonen blijft binnen de centrum- en gemengde bestemmingen mogelijk.



Toekomstige ontwikkelingen, in termen van een integrale herstructurering van delen van het centrum, zijn nog niet concreet uitgekristalliseerd en daarmee ook nog niet in dit bestemmingsplan geregeld. Daarvoor volgt te zijner tijd een aparte procedure.

In dit bestemmingsplan is op een aantal locaties wel een versterking van de woonfunctie mogelijk, zoals in de vorm van bovenwoningen in het centrum en woningen in uitloopzones van het centrum.

Op andere locaties zal de woonfunctie (kwantitatief) kunnen afnemen. In hoofdstuk 5 zijn daarvoor de beleidsdoelen omschreven. Dit beleid sluit aan bij het uitgangspunt van de Stuurgroep Geluidproblematiek Delfzijl om woningbouwplannen in het centrum doorgang te laten vinden.

Daar waar nieuwe woningen in dit bestemmingsplan *Centrum* mogelijk worden gemaakt, wordt parallel aan de bestemmingsplanprocedure een Procedure hogere Waarden gevolgd, voor zover de nieuwe woningen niet kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

De situaties waarvoor dat aan de orde is, zijn separaat onderzocht <sup>15)</sup> (bijlage 3).

Geconstateerd is dat voor een aantal mogelijke woningbouwlocaties een hogere waarde moet worden vastgesteld. Bij nieuwe woningbouw zal in dat geval van de zeehavenonthefing gebruik moeten worden gemaakt. Voor zeehavens kan namelijk een hogere grenswaarde worden vastgesteld dan gebruikelijk (tot maximaal 60 dB(A)).

In het akoestisch onderzoek is aangegeven tot welke waarden in de onderzochte gevallen een hogere waarde wordt vastgesteld. Ook hierbij dient een maximaal binnenniveau gegarandeerd te worden.

De resultaten van deze Procedure Hogere Waarden) voor dit nieuwe bestemmingsplan zijn bij de vaststelling meegenomen <sup>16)</sup>.

#### 6.4.3. Cumulatie geluidsbronnen

Daar waar sprake is van meerdere geluidsbronnen (industrielawaai, weg- en spoorweglawaai) dient rekening te worden gehouden met effecten van cumulatie. Hiervoor geldt weliswaar geen wettelijke normstelling, maar dient bij de hogere waardevaststelling wel rekening te worden geboden; een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet worden geboden.

De gecumuleerde geluidsbelasting is ten behoeve van dit bestemmingsplan eveneens onderzocht <sup>17)</sup> (bijlage 3).

Geconstateerd is dat er geen significante verhoging optreedt. Er vindt geen toename op de maximale ontheffingswaarde (60 dB(A), zeehavennorm) plaats en er kan gesproken worden over een aanvaardbaar geluidsniveau.

<sup>15)</sup> Akoestisch onderzoek industriellawaai bestemmingsplan Delfzijl-centrum, Stroop Raadgevend Ingenieurs, Leek, projectnr. 123983-00, 3 december 2012.

<sup>16)</sup> De procedure Hogere Waarden is vóór de vaststelling van het bestemmings plan afgesloten.

<sup>17)</sup> Akoestisch onderzoek cumulatie bestemmingsplan Delfzijl-centrum, Stroop Raadgevend Ingenieurs, Leek, projectnr. 123983-02 3 december 2012.

## 6. 5. Bodem

### ▪ *Toetsingkader en beleid*

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Dat geldt in het bijzonder voor gevoelige functies als het wonen. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Uiteindelijk zal bij de verlening van de omgevingsvergunning aangetoond dienen te worden, dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie en dat eventueel noodzakelijke saneringsmaatregelen zijn getroffen.

Sinds 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht, dat het Bouwstoffenbesluit heeft vervangen. In de gemeente Delfzijl gelden vanaf 24 februari 2011 de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Het plangebied valt binnen het generieke bodembeleid van de gemeente.

### ▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Uit bodemgegevens (Bodembeheerplan) blijkt in het centrum dat vanwege de ligging op een oude wierde, er sprake is van een zogenaamde heterogene, diffuse verontreiniging. Door jarenlange ophoging zijn wierden vaak verontreinigd met zwarte metalen en minerale olie.

Verder komen er meer concreet een aantal potentieel verontreinigde locaties voor:

- locatie Noorderbinnensingel (ten gevolge van een chemische wasserij);
- het Maringerrein (hier heeft al wel een sanering plaatsgevonden);
- de Vennen 180-182 (voormalig Chinees restaurant en tankstation);
- een aantal potentieel verontreinigde locaties.

Inmiddels zijn de locaties Noordersingel en De Vennen 180-182 reeds gesaneerd. De locatie Noorderbinnensingel wordt momenteel door binneninjecties gesaneerd. Verder is het Maringerrein gesaneerd maar er is wel restverontreiniging achtergebleven (dit zijn geen potentieel verdachte locaties, maar locaties met bodemverontreiniging).

Bij nieuwe activiteiten met 'gevoelige' functies als het wonen, zullen zo nodig bodemsaneringsmaatregelen worden getroffen.

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) geohydrologische situatie

## 6. 6. Externe veiligheid

### ▪ *Toetsingskader en beleid*

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

Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi). Naast dit Bevi dient vanuit oogpunt van externe veiligheid getoetst te worden aan de *Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*, het (concept) *Besluit transportroutes externe veiligheid* (Btev) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen*.

In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn Basisnettabellen opgenomen. Dit als voorloper van nieuwe wetgeving:

- de komst van het Besluit transport externe veiligheid (verder Btev genoemd)
- de aanpassing van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wet basisnet)<sup>18)</sup>.

Conform het advies van het ministerie van Infrastructuur en Milieu, is geanticipeerd op de komst van het Basisnet.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)<sup>19)</sup> en het groepsrisico (GR)<sup>20)</sup>.

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

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

<sup>18)</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2010-2011, nr. 32 862, vastgesteld op 19 juni 2012 door de 2e kamer.

<sup>19)</sup> Plaatsgebonden Risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit). De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

<sup>20)</sup> De definitie van Groepsrisico (GR) is 'de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is'. De letterlijke definitie van groepsrisico spreekt over de kans op het overlijden van groepen slachtoffers. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek. Uit de wetgeving en de toelichting hierop blijkt echter dat dit begrip veel breder is: het gaat hier om een optimalisatie van de veiligheid ter voorkoming van maatschappelijke ontwrichting. Het groepsrisico kent geen norm.

Inmiddels is (26 januari 2012) recent door de gemeenteraad van Delfzijl de Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld.

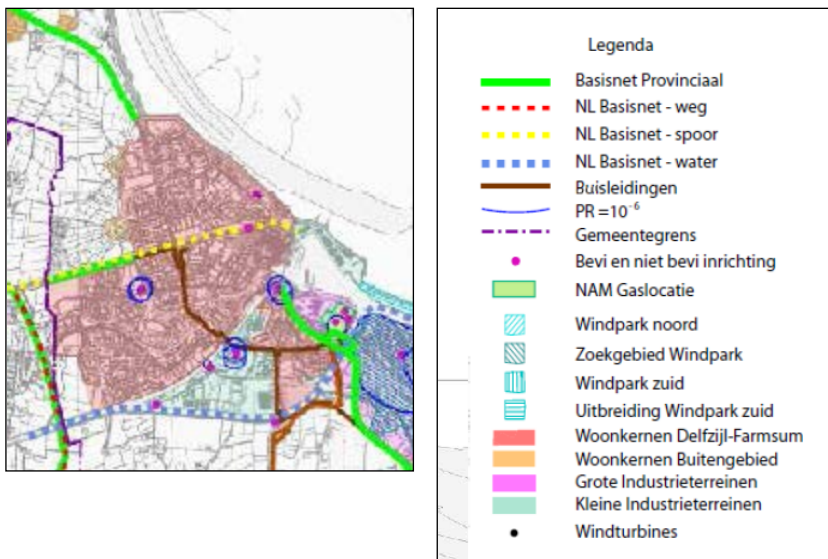
De veiligheidsambitie van de gemeente Delfzijl luidt als volgt

“ De gemeente Delfzijl streeft naar een veilige woon-, werk- en leefomgeving, waarbij externe veiligheid gekoppeld is aan de functie van het gebied en waar de diverse veiligheidsaspecten integraal worden meegewogen met de ambities op andere milieubeleidsterreinen”.

De vijf hoofddoelstellingen uit de beleidsvisie zijn:

1. Delfzijl is een veilige gemeente om in te wonen en te werken;
2. de gemeente streeft er naar het huidige veiligheidsniveau te handhaven;
3. uitbreiden van bedrijvigheid blijft mogelijk in de gemeente Delfzijl;
4. uitbreiding van kwetsbare functies binnen invloedsgebieden blijft mogelijk;
5. de gemeentelijke taken voor externe veiligheid worden op adequate wijze uitgevoerd.

Onderstaande figuur 14 laat een fragment uit de visie zien.



Figuur 14. Fragment beleidsvisie Externe Veiligheid Delfzijl

#### ▪ Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

##### 6.6.1. Inleiding

Aangaande de verschillende bronnen van externe veiligheid dient op de onderwerpen inrichtingen, transport (spoor, weg, water) en buisleidingen te worden ingegaan. Eveneens komt hierbij het advies van de regionale brandweer aan de orde.

##### 6.6.2. Inrichtingen

Binnen het bestemmingsplangebied komen zelf geen risicovolle inrichtingen voor

(figuur 15). Wel dient in de planregels van het nieuwe plan de vestiging van dergelijke inrichtingen uitgesloten te zijn (het vigerende plan uit de jaren tachtig bevat daarvoor geen regeling). Daarmee is rekening gehouden.



Figuur 15. Fragment provinciale risicokaart Groningen

Bepaald dient verder te worden of het plangebied ligt binnen de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar en binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) van toepassing is. De dichtstbijzijnde Bevi-inrichtingen zijn een LPG-station ten zuiden van het centrum (Veenhuis Oil Products). Daarnaast is sprake van bedrijven die een invloedsgebied over het plangebied hebben (invloedsgebied chemiepark/Lubrizol/chloorfabriek Akzo).

Deze inrichtingen veroorzaken derhalve een groepsrisico met de noodzaak tot een verantwoording.

Ten aanzien van de groepsrisicoverantwoording in relatie tot de verder weg gelegen risicobronnen op Oosterhorn (chemiepark) wijst het beleidsplan Externe Veiligheid van de gemeente erop dat – hoewel het aantal woningen in het centrumgebied kan toenemen vanwege het stimulerend beleid aangaande de woonfunctie - door sloop elders in de stad er per saldo sprake zal zijn van een (aanmerkelijke) afname. Voor de nu in het plan voorziene relatief beperkte ontwikkelingen in de vorm van bovenwoningen en woningen in uitloopgebieden kan worden geconstateerd, dat deze in hoofdzaak binnen de bestaande bebouwing c.q. de bestaande bebouwingsstructuur plaats zullen vinden, die nu ook reeds voor verblijf van mensen in andere vorm gebruikt wordt of kan worden (bijvoorbeeld winkels). Hiermee wordt geen wezenlijke verandering van de personendichtheid voorzien. Een groepsrisicoverantwoording is voor een dergelijke ontwikkeling niet nodig.

Voor de verdergaande nieuwe woningbouwprojecten (die nu niet in dit plan zijn voorzien, maar nog apart worden geregeld) zal wél een groepsrisicoverantwoording noodzakelijk zijn, zoals ook voorzien in de Beleidsvisie externe veiligheid Op de gevolgen van de transportroutes N360 en het spoortracé naar Oosterhorn

wordt hierna ingegaan.

### 6.6.3. Wegen, spoorwegen, vaarwegen

Binnen of nabij het plangebied liggen voorts enkele belangrijke transportassen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het zijn de N360, provinciale weg Groningen-Delfzijl (die op ruime afstand van het plangebied ligt), en voorts de spoorlijn Sauwerd-Delfzijl (die voor een deel in het plangebied is gelegen). Voorbij Baaisterhoofd (zie onderstaande figuur) loopt deze spoorlijn buiten het plangebied door naar Oosterhorn, maar maakt geen deel meer uit van het Basisnet. In het onderstaande wordt dit traject wel op een vergelijkbare manier beschouwd. Het invloedsgebied van dit vervolgtraject strekt zich namelijk wel uit over het plangebied

### *Figuur 16. De ligging van Baaisterhoofd*

Op ruimere afstand zijn het Eemskanaal en het Zeehavenkanaal gelegen. Voor transport is, zoals hiervoor aangegeven, 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 provinciaal basisnet Groningen op 20 april 2010 vastgesteld en de gevolgen verwerkt in de Omgevingsverordening Groningen <sup>21)</sup>.

Verder zijn in het provinciaal basisnet Groningen 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.

*Toekomstig basisnet in relatie tot het bestemmingsplan*

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 het invloedsgebied 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 winst van het toekomstige basisnet weg/spoor is dat een robuust systeem is vormgegeven waarin de externe risico's van transport van gevaarlijke stoffen zijn beschouwd en de gevolgen inzichtelijk zijn gemaakt.

Dit betekent voor het bestemmingsplan dat moet worden ingegaan op:

1. 1°. de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan of besluit wordt vastgesteld, rekening houdend met de in dat gebied reeds aanwezige personen en de personen die in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan of de geldende bestemmingsplannen, projectbesluiten daaronder begrepen, redelijkerwijs te verwachten zijn, en  
2°. de als gevolg van het plan of besluit redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan of besluit betrekking heeft;
2. het groepsrisico op het tijdstip waarop het plan of besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat plan of besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;

<sup>21)</sup> Omgevingsverordening Groningen, artikel 4.17.a.

3. de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die bij de voorbereiding van het plan of besluit zijn overwogen en de in dat plan of besluit opgenomen maatregelen, waaronder de stedenbouwkundige opzet, mogelijkheden tot het treffen van ruimtelijk relevante bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en;
4. de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Voor het bestemmingsplan Centrum betekent dit:

- $PR_{max}$  van de N360 is niet van toepassing;
- Het hele plangebied valt onder het invloedsgebied van het spoor Groningen-Sauwerd-Delfzijl (Baaisterhoofd). Omdat het plan niet voorziet in een wezenlijke toename van risicogevoelige functies is geen groepsrisicoverantwoording noodzakelijk (vergelijk ook paragraaf 6.6.2 inrichtingen).
- binnen 30 meter afstand vanaf de rand van de N360 en het spoorwegtraject Sauwerd-Baaisterhoofd-Oosterhorn mogen geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen worden toegestaan. Het bestemmingsplan gaat daar ook niet van uit;
- voor het gehele spoortraject Sauwerd-Baaisterhoofd-Oosterhorn heeft de provincie Groningen in 2011 een berekening gemaakt van de externe veiligheid van het spoor door en langs het plangebied. Hierbij is uitgegaan van de vervoersaantallen zoals gegeven voor het Basisnet en een snelheid lager dan 30 km/uur. Uit die berekening blijkt dat het spoor geen  $10^{-6}$ -contour heeft. Ook blijkt het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde te liggen. In de omgevingsverordening van de provincie Groningen (feb. 2011) is als beleidsitem vastgelegd dat er binnen een afstand van 30 meter vanaf het spoor geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen geprojecteerd mogen worden. Binnen dit bestemmingplan Centrum wordt daarmee rekening gehouden.

Voor wat betreft het spoorlijngedeelte Baaisterhoofd-Oosterhorn is een noodzakelijke groepsrisicoverantwoording meegenomen in het Veiligheidsplan voor het Havengebied. Omdat het onderhavige bestemmingsplan *Centrum* binnen 30 meter van de spoorlijn geen nieuwe gevoelige functies, dan wel geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen toelaat en ook van het risicogebied wordt gescheiden door de zeekering is een nadere verantwoording binnen het onderhavige plangebied niet nodig.

Door het vaststellen van het bestemmingsplan Centrum zal in dit deel van het invloedsgebied van het spoortraject het aantal personen niet wijzigen. Het bestemmingsplan is op dit punt een actualisatie van de hier aanwezige situatie en er wordt niet in bestemmingen voorzien die leiden tot een toename van het aantal personen die van invloed zijn op het groepsrisico vallen.

#### 6.6.4. Leidingen

Wat betreft de aanwezigheid van leidingen, laat de Risicokaart van de provincie Groningen een hogedrukaardgastransportleiding zien die parallel aan de N360 en



de Hogelandsterweg ten zuiden van de N360 loopt. Deze heeft echter een risico-contour van 0 meter.

De leiding zelf ligt buiten het bestemmingsplangebied; de externe veiligheidseffecten zijn meegenomen in het bestemmingsplan Delfzijl Kern-Noord, maar hebben daar niet geleid tot problemen.

Wat betreft een (toekomstig) buisleidingstracé Eemshaven-Delfzijl kan wordt opgemerkt dat nog studie plaatsvindt naar een tracé. Zo nodig wordt in de verdere planprocedure op de besluitvorming aangesloten.

#### 6.6.5. Advies brandweer

In het kader van het vooroverleg is advies van de Brandweer, Regio Groningen ingewonnen (08/06/2012). In het advies worden de risicobronnen en het wettelijk kader aangegeven. Zie voor deze onderwerpen ook de voorgaande paragrafen. Vervolgens gaat de regionale brandweer is op de aspecten "bestrijdbaarheid" en "zelfredzaamheid".

##### *Bestrijdbaarheid*

Het plangebied is beoordeeld op de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Geconstateerd is dat het plangebied voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar is, zodat de brandweer eventueel optredende (secundaire) effecten kan bestrijden. Het aspect bereikbaarheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Verder zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig (met uitzondering van een gebied langs het spoor).

##### *Zelfredzaamheid*

Uit beoordeling van dit aspect blijkt dat in het plangebied geen nieuwe objecten worden gerealiseerd, waarbij sprake is van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen. Daarnaast blijken de ontvluchtings- en signaleringsmogelijkheden voldoende te zijn.

## **6. 7. Buisleidingen**

De ligging van hoofdtransport- c.q. buisleidingen kan randvoorwaarden geven voor de realisering van nieuwe bestemmingen, zeker als ze milieugevoelig zijn. Bij de nuts- en energiebedrijven wordt een zogenaamde KLIC-melding gedaan naar de eventuele aanwezigheid van (transport)leidingen.

## **6. 8. Luchtkwaliteit**

### ▪ *Toetsingskader en beleid*

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 enkele 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 toekomstige 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 het 3 %-grenscriterium. Deze 3 %-grens wordt gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> 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*. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven dat hieronder woningbouwlocaties vallen waarin sprake is van één ontsluitingsweg en niet meer dan 1500 woningen.

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een significante toename aan verkeersbewegingen veroorzaakt.

Wel worden er voor verschillende locaties flexibiliteit in functies geboden. Dit betreffen echter bestaande panden, waardoor een verandering van functies geen grote verkeersaantrekkende werking heeft.

Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

## **6. 9. Ecologie**

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

### **6.9.1. Gebiedsbescherming**

- *Toetsingkader en beleid*

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermden Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden

tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

De *Vogelrichtlijn* is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De *Habitatrichtlijn* is gericht op de instandhouding van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. De vogel- en habitatrichtlijngebieden zijn opgenomen in Natura 2000-gebieden. De Eems-Dollard maakt deel uit van het Natura 2000-gebied van de Waddenzee.

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het plangebied ligt op enige afstand van dit beschermde gebied.

Wel moet nagegaan worden of er vanuit het plangebied sprake is van een mogelijke externe werking met een eventuele significant negatieve beïnvloeding op het beschermde Natura 2000-gebied. Voor dit plangebied wordt in het centrum zelf uitgegaan van een regeling van de bestaande situatie met ruimte voor functieverandering en concentratie van bepaalde functies (zie hoofdstuk planuitgangspunten). Hiervan gaan geen significant negatieve effecten uit.

#### 6.9.2. Soortenbescherming

Voor dit plangebied wordt in het centrum zelf uitgegaan van een regeling aan de aanwezige situatie met ruimte voor functieverandering en concentratie. Hiervan gaan geen significante effecten uit.

- *Toetsingkader en beleid*

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Voor activiteiten, die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten blijken voor te komen uit de 'streng' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering gaan vormen voor uitvoering van een plan.

Voor algemene soorten heeft het Rijk via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) een algemene ontheffing verleend.

Voor deze soorten hoeft in het kader van het bestemmingsplan dus niet meer afzonderlijk een ontheffing te worden aangevraagd.

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Omdat het hier om een plan gaat dat primair de aanwezige bebouwingsstructuur

regelt, wordt ervan uitgegaan dat geen bijzondere ecologische waarden aanwezig zijn die een ontheffingsprocedure noodzakelijk maken. Het bestemmingsplan is gericht is op de aanwezige functies met een aantal gangbare flexibiliteitsbepalingen (afwijking, wijziging).

Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwen, kappen of slopen wordt de initiatiefnemer zo nodig door de gemeente op de noodzaak gewezen tot het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet<sup>22)</sup>.

## 6. 10. Archeologie

### ▪ *Toetsingkader en beleid*

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

Met het bestemmingsplan komt de afweging met andere belangen aan de orde. Voor de regio Noord-Groningen is het archeologiebeleid in een regionale beleidsadvieskaart uitgewerkt (in 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Delfzijl).

Deze kan als beleidsinstrument dienen om tot op perceelsniveau beslissingen te kunnen nemen ten aanzien van de bekende en te verwachten archeologische waarden (deze worden geactualiseerd in 2013, waarbij ook de beleidsadvieskaart zelf actueel wordt gemaakt).

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

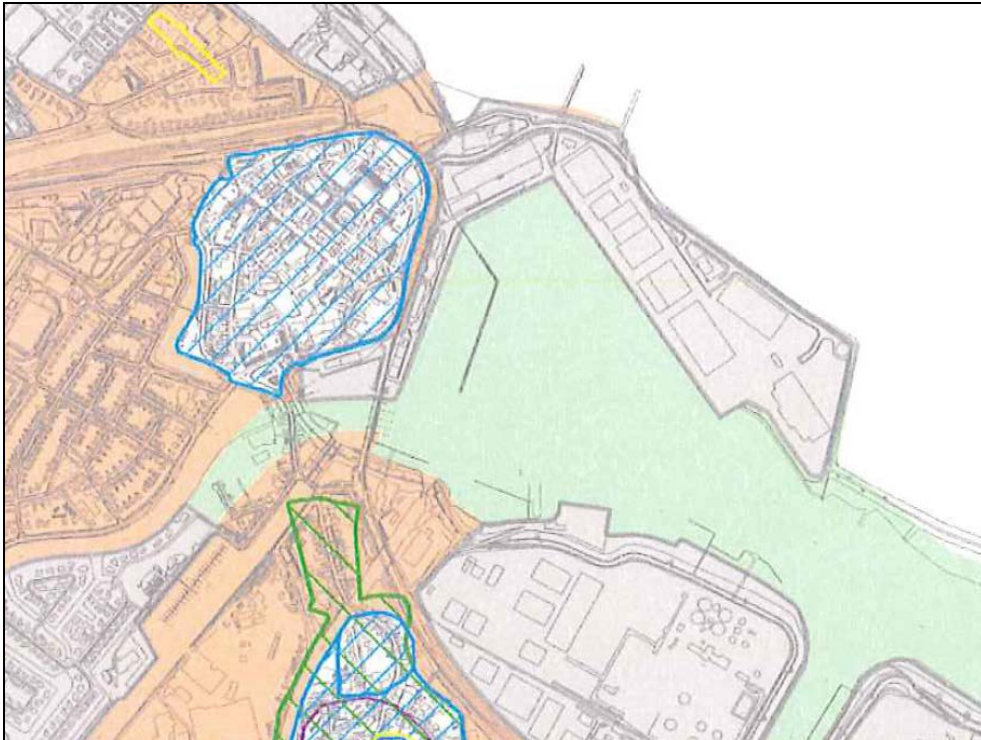
In figuur 18 is een fragment van de advieskaart (actualisering 2013) opgenomen.

Het plangebied centrum heeft blijkens de blauwe arcering merendeels de aanduiding van beschermd archeologisch terrein. Reeds bij ingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> is archeologisch (bureau-)onderzoek nodig.

Ten noorden van het centrum komt nog een borgterrein voor, onder de primaire waterkering. Hiervoor geldt dezelfde bescherming.

---

<sup>22)</sup> Naast het bestemmingsplan blijft de Flora- en faunawet te allen tijde geldig.



*Figuur 17. Fragment beleidsadvieskaart archeologie (actualisering 2013)*

De inzet voor dit bestemmingsplan is om rekening te houden met het vastgestelde archeologiebeleid.

Wel worden de gevolgen hiervan in 2012/begin 2013 geëvalueerd.

Als vervolg hierop is op 28 maart 2013 door de raad het nieuwe archeologiebeleid vastgesteld.

## **7. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN**

In de voorgaande hoofdstukken is de gewenste invulling voor het plangebied beschreven. Daarbij zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten aan de orde geweest. Dit beleid krijgt met dit bestemmingsplan zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze geven aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd en regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven op de voorkomende bestemmingen.

### **7. 1. Algemeen**

Dit bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals deze gelden per 1 juli 2008. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog.

Daarnaast is in de wijze van bestemmingskeuzen en aanduidingen rekening gehouden met het gemeentelijk handboek: dat geeft richtlijnen voor de opzet van bestemmingen, zoals bijvoorbeeld voor het onderscheid in woonbestemmingen. De regels van dit bestemmingsplan voldoen hieraan.

### **7. 2. Toelichting op de bestemmingen**

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

De bestemmingskeuze wil een vertaling zijn van de beleidskeuze voor de toekomstige ruimtelijk-functionele zonerings.

Uitgangspunten voor deze bestemmingskeuze zijn dan ook:

- ruimte bieden aan wijzigingen/concentraties van functies met daarbij een onderscheid tussen:
  - een concentratiegebied voor winkels en overige centrumvoorzieningen;
  - aanloopgebieden, waarbij de aanwezige functies kunnen blijven, maar waarbij op termijn ingezet wordt op een verschuiving van centrumfuncties naar het concentratiegebied;
  - een concentratiegebied van maatschappelijke voorzieningen en horeca rond het plein Molenberg;
  - woongebieden;
  - individuele locaties voor maatschappelijke voorzieningen, kantoren of verspreide overige functies;
- binnen de onderscheiden 'meng'gebieden ruimte bieden voor functiewisseling, uitbreiding en kwaliteitsverbetering. Binnen de uitloopgebieden en de overwegende woongebieden de bestaande functies opnemen.

Hieronder volgt een toelichting op de bestemmingen (in alfabetische volgorde).

**Bestemmingen:***Bedrijf - Nutsvoorziening (artikel 3)*

Hieronder vallen zaken als transformatorhuisjes, etc. In het plangebied zijn een klein aantal locaties met dergelijke bestemmingen aanwezig.

*Bedrijf - Verkooppunt voor motorbrandstoffen (artikel 4)*

Aan de noordzijde van het plangebied komt een verkooppunt voor motorbrandstoffen voor. Dit is dienovereenkomstig bestemd. Verkoop van LPG is niet aan de orde en evenmin toegestaan, vanwege de mogelijke druk op de omliggende (woon)omgeving.

*Centrum (artikel 5)*

Ter concretisering van het concentratiebeleid voor overige centrumvoorzieningen is de bestemming *Centrum* toegepast op het onderscheiden winkel- en daghorecagebied.

Met deze bestemming wordt een compact winkelgebied beoogd. Om dit te bereiken wordt de winkelfunctie en winkelondersteunende (dag)horeca ruimte geboden, zowel bestaande vestigingen als nieuw te realiseren winkels. Horeca ten dienste van het winkelende publiek versterkt de functie van het winkelen. Andere vormen van horeca zijn specifiek aangegeven.

Verder voorziet deze bestemming in de aanwezigheid van de woonfunctie in de vorm van bovenwoningen. Er wordt binnen deze bestemming kwantitatief uitgegaan van een gelijkblijvende woonfunctie.

Niet alleen functioneel is een ruime bestemming gekozen, ook in ruimtelijke zin worden ruime mogelijkheden geboden voor de ontwikkeling van het centrumfunctie: uitbreiding op de achterterreinen is mogelijk, verder wordt uitgegaan van een bouwhoogte van drie lagen, waarvan de derde bestaat uit een kap, kapverdieping of terugspringende bouwlaag.

In ruimtelijke zin is overigens wel een aantal karakteristieke kenmerken geregeld, zoals het bouwen in rooilijn, de hoogteregeling en de maximale gevelbreedte.

*Cultuur en ontspanning (artikel 6)*

De bestemming *Cultuur en ontspanning* maakt de functieontwikkeling van *Wad en Zoo* aan de Kustweg mogelijk. Door middel van een bouwblok is het gebied aangegeven waar ruimte is voor de ontwikkeling van een bezoekerscentrum. Het bijbehorend terrein biedt ruimte voor functies in de openlucht ten behoeve van het complex.

*Detailhandel (artikel 7)*

Daar waar de centrumbestemming voorziet in een concentratiegebied voor winkels, is de bestemming *Detailhandel* gelegd op de supermarktlocatie aan het Plein de Vennen. De regeling is afgestemd op de aanwezige situatie.

### *Dienstverlening (artikel 8)*

De bestemming *Dienstverlening* heeft betrekking op een aantal, dat vooral voor zakelijke dienstverlening worden gebruikt (kantoren). Ook dienstverlenende functies voor maatschappelijke instellingen vallen hieronder. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling die is afgestemd op de aanwezige functie. Voor zover de ruimtelijke situatie dat ter plaatse toelaat is via een afwijkingsprocedure een zekere ontwikkeling buiten het bouwvlak mogelijk.

### *Gemengd - 1 (artikel 9)*

De aanloopstraten naar het primair centrumgebied zijn onder de bestemming *Gemengd - 1* gebracht. Het gaat dan met name om de noordelijke en zuidelijke delen van de Landstraat, de Waterstraat en de Willemstraat.

Het wonen is hier een belangrijke functie: daar waar (winkel-)panden vrijkomen, mogen deze een woonfunctie krijgen. Er is in de planregels gezorgd voor afstemming op de beschikbare nieuwbouwruiimte (conform de afspraken in het *Wonen en Leefbaarheidsplan regio Eemsdelta*).

Bestaande winkels zijn aangeduid. In deze straten wordt geen nieuwvestiging van winkels of centrumgerichte horeca voorzien. Ook dienstverlening en lichte vormen van bedrijvigheid, alsook maatschappelijke voorzieningen passen goed binnen deze bestemming. Voor horecabedrijven is een specifieke regeling opgenomen; deze is afgestemd op de aard van de bedrijvigheid.

In ruimtelijke zin wordt aangesloten op de regeling die ook voor de bestemming *Centrum* is opgenomen: dit waar het gaat om de plaatsing in de rooilijn en de toelaatbare hoogtes.

Wel wordt in de bestemming *Gemengd - 1* ervan uitgegaan dat niet de volledige percelen worden volgebouwd; juist een versterking van de woonfunctie moet ook ruimte geven voor tuinen en erven.

### *Gemengd - 2 (artikel 10)*

De bestemming *Gemengd - 2* heeft betrekking op het gebied rond het Molenbergplein. De bestemming geeft ruimte voor sociaal-culturele en overige maatschappelijke voorzieningen alsook voor avond- en nachthoreca en dienstverlening. Dit sluit aan op het bestaande functiepatroon, met onder meer het theater, enkele horecabedrijven, een kerkgebouw en enkele bankgebouwen.

Functieuitwisseling en functieverbreiding zijn met deze bestemming mogelijk, waarbij het bestaande bebouwingspatroon richting het plein is gehandhaafd.

### *Groen (artikel 11)*

De bestemming *Groen* komt binnen het centrum in het bijzonder voor rond het westelijke bolwerk, langs de planranden en aan de noordzijde van de Oosterveldweg (het zogenaamde Maringterrein) en de Kustweg.

In algemene zin wordt met de bestemming het onbebouwde karakter vastgelegd. Voor de gronden ten noorden van het centrum wordt ook ruimte geboden voor recreatief medegebruik.



*Horeca (artikel 12)*

Zelfstandige horecabedrijven gevestigd buiten het primaire centrumgebied en de uitlopers daarvan en buiten het Molenbergplein hebben de bestemming *Horeca* gekregen.

Conform het gemeentelijk horecabeleid (*Nota Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel centrum, 2012*) is de aard van de bedrijvigheid vastgelegd.

*Maatschappelijk (artikel 13)*

Daar waar diverse maatschappelijke voorzieningen zijn meegenomen binnen de bestemming *Gemengd - 2* vallen binnen de bestemming *Maatschappelijk* een aantal overige maatschappelijke voorzieningen: het gemeentehuis, het politiebureau en enkele kerkelijke gebouwen. De aanwezige situatie is uitgangspunt voor de regeling; via een afwijkingsregeling kan meegewerkt worden aan ontwikkelingen buiten het bouwvlak. In voorkomend geval vindt een aparte toetsing plaats.

*Tuin (artikel 14)*

Gelet op de situering van enkele woningblokken aan het Commandementsplein is hier de bestemming *Tuin* gebruikt. De bestemming strekt tot doel om deze zijden als voorkanten te beschouwen, waarbij het voorterrein vrij moet blijven van bebouwing. Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. Dat sluit trouwens aan op de gegroeide praktijk. Ter wille van een zekere flexibiliteit mag een woonhuis binnen de bestemming overigens wel met een erker uitgebouwd worden. Ook de erfafscheidingen zijn hier lager: 1,00 m maximaal vóór de voorgevel en voor het overige 2,00 m.

*Verkeer (artikel 15)*

De hoofdverkeersstructuur is onder de bestemming *Verkeer* gebracht. Het betreft in het plangebied wegen waar de doorgaande verkeersfunctie voorop staat. Dat zijn in het plangebied de Oosterveldweg, de Kustweg, de Stationsweg en de Buitensingel, alsmede de overige wegen die de buitenring en de binnenring rond het centrum vormen.

*Verkeer - Railverkeer(artikel 16)*

Het spoor is in een aparte bestemming *Verkeer - Railverkeer* ondergebracht. Het gaat hier om een zogenaamde stamspoorlijn naar de haven.

*Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 17)*

De gronden die aangewezen zijn als *Verkeer - Verblijf* betreffen met name de openbare straten, met in hoofdzaak een functie als winkelerf en voor bestemmingsverkeer.

Ook klein snippergroen (bermen) en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken. De bestemming biedt ruimte voor bij de centrumfuncties horende terrassen e.d. Beleid daarvoor is gestoeld op het gemeentelijk terrassenbeleid.

*Water (artikel 18)*

Het water in het plangebied manifesteert zich vooral in de vorm van de stadsgracht aan de westzijde, alsmede in enkele meer bescheiden waterlopen. De bestemming is dienovereenkomstig.

*Water - Waterkering (artikel 19)*

De bestemming *Water - Waterkering* is gelegen aan de oostzijde van het plangebied, meer in het bijzonder op de hoofdwaterkering zoals die in de vorm van de zeedijk rondom het haventerrein aanwezig is. Binnen deze bestemming staat de waterkerende functie voorop. Alle overige functies zijn daaraan ondergeschikt. Binnen de bestemming is overigens tevens sprake een groenbestemming, zoals deze ruimtelijk naar voren komt in de dijklichamen.

*Wonen (artikelen 20-30)*

De woonbestemmingen zijn volgens het *Handboek Delfzijl* verdeeld in meerdere klassen afgestemd op de hoofdvorm.

Dat heeft geresulteerd in meerdere bestemmingen, die alleen waar het gaat om de maatvoering voor het hoofdgebouw verschillen. Op de overige zaken (nadere eisen, bijgebouwen, gebruiksregelingen) zijn de woonbestemmingen hetzelfde. Vandaar dat in deze toelichting op de bestemmingen met het onderstaand schema een overzicht van de woonbestemmingen om het plangebied geeft.

Woningtype	Bestemming	Max. goot-hoogte	Max. bouw-hoogte	Min. dak-helling	Max. dak-helling
VRIJSTAAND	Wonen				
1 laag + kap	W 1A	4 m		45°	60°
1 laag met kap	W 1B	3 m		45°	60°
2 lagen met kap	W 1D	7 m		45°	60°
Vrijstaand, 2 lagen, plat	W 1F		7 m	30°	60°
2 ONDER EEN KAP					
1 laag met kap	W 2A	4 m		45°	60°
1 laag met kap	W 2B	3 m		45°	60°
2 lagen met kap	W 2C	6 m		30°	60°
2 lagen met kap	W 2D	7 m		30°	60°
GESCHAKELD, AANEEN					
1 laag met kap	W 3A	3 m		45°	60°
2 lagen met kap	W 3B	6 m		30°	60°
1 laag met kap	W 3C	4 m		45°	60°

Per woning zijn aan-, uit- en bijgebouwen, alsmede overkappingen toegestaan tot een maximale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup>. Wel geldt daarbij de randvoorwaarde dat er een goede verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte aanwezig moet

blijven.

Ter afstemming op het beleid aangaande nieuwbouwruijnte is een nadere regeling opgenomen; dit ter concretisering van de beleidskeuze uit hoofdstuk 5.

*Wonen - Woongebouw (artikel 31)*

De bestemming *Wonen - Woongebouw* heeft betrekking op complexgewijze woonbebouwing: woongebouwen waar sprake is van meerdere wooneenheden, veelal gestapeld. Wel gaat het hierbij om zelfstandige woningen, maar de verschijningsvorm onderscheidt zich ruimtelijk van zogenaamde grondgebonden woningen, terwijl er tevens sprake van gemeenschappelijke voorzieningen kan zijn. Daarop is dan ook de bestemming toegeschreven: deze is afgestemd op de specifieke hoofdvorm, terwijl afgezien wordt van een regeling voor individuele bijgebouwen. Wel is er ruimte voor (collectieve) bijgebouwen, daar waar dit ook ruimtelijk passend is.

In de eerste bouwlaag van het woongebouw aan het Plein de Vennen is detailhandel ondergebracht. Zowel op de verbeelding als in de planregels wordt dat mogelijk gemaakt.

Binnen deze bestemming is, eveneens ter afstemming op de beschikbare nieuwbouwruijnte, de aanwezige aantallen woningen als uitgangspunt voor de regeling in de planregels opgenomen.

**Dubbelbestemmingen:**

*Waarde - Archeologie 2 (artikel 32)*

*Waarde - Archeologie 4 (artikel 33)*

Met de bestemmingen *Waarde Archeologie 2 en 4* is - aansluitend op wat in de basisbestemmingen is geregeld - rekening gehouden met de archeologische waarden van de betreffende gebieden. De bescherming van deze waarden is geregeld door middel van bouwregels en een vergunningenstelsel. De bouwregels lopen op naarmate de waarden hoger zijn.

Het merendeel van het centrum valt onder de bestemming *Waarde - Archeologie 2* en kent een stringente regeling voor nieuwe bouwactiviteiten.

Voor gebieden die alleen een verwachtingswaarde kennen wordt, door het opnemen van een vergunningenstelsel, geregeld dat er (geen toetsbare) activiteiten in het gebied plaatsvinden die onevenredige afbreuk (kunnen) doen aan de archeologische waarden die zich (mogelijk) in de bodem bevinden. In het vergunningenstelsel is de bodemingreep gekoppeld aan een diepte van meer dan 0,45 m bij een oppervlakte tot 50 m<sup>2</sup> respectievelijk 200 m<sup>2</sup> in de bestemmingen *Waarde - Archeologie 2* en *Waarde - Archeologie 4*. Dit onder afstemming op het gemeentelijk archeologiebeleid (maart 2013). Indien archeologische waarden worden aangetroffen, zal een erkend archeoloog worden geraadpleegd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek kunnen leiden tot aanvullende bepalingen in de omgevingsvergunning.

**Waterstaat – waterkering 1 (artikel 34)**

Daar waar de primaire waterkering op geringe delen samenvalt met onderliggende bestemmingen, met name in het noordelijk plandeel, is ter bescherming van de waterkerende functie de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering 1 gebruikt.

**Aanduidingen:****Geluidzone - industrie (artikel 38)**

Het plangebied valt binnen de geluidzone van de gezamenlijke industrieterreinen aan de oostzijde van Delfzijl. Dit wordt met deze bestemming tot uitdrukking gebracht.

Voorafgaand aan de planvaststelling is voor nieuw te bouwen woningen een Procedure Hogere Waarden gevolgd.

**Vrijwaringszone - dijk 1 (artikel 38)**

Langs de primaire zeewering en de schermdijk bevinden zich op grond van de keur van het Waterschap naast de kernzones (de feitelijke zeewering) beschermingszones. Deze zijn te onderscheiden in binnenbeschermingszones en buitenbeschermingszones. Het bestemmingsplan gaat uit van een basisbestemming voor de primaire zeewering (Water - Waterkering) en van een aanduiding (vrijwaringszone - dijk) voor de binnenbeschermingszone. Daarin worden de gronden naast de basisbestemmingen tevens bestemd ter bescherming van de waterkering. In de regels is een bebouwingsregeling opgenomen, die afgestemd is op de Provinciale Omgevingsverordening.

Eerder is in hoofdstuk 6.1. op de uitgangspunten voor deze regeling ingegaan.

## 8. UITVOERBAARHEID

### 8. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over de ontwikkelingen van het centrum wordt in diverse nota's voorstellen gedaan of zijn beleidsrichtingen voorgesteld.

Hoofdlijnen van beleid zijn met name opgenomen in de ontwikkelingsvisie *Het Hart bij de Haven 2006-2020* zoals de gemeenteraad die enkele jaren geleden vaststelde.

Daarop volgend zijn in regionaal verband studies verricht, zoals in het *Ontwikkelingsperspectief Appingedam-Delfzijl* en het *Pact Regio Eemdelta*.

Deze hebben een eigen bestuurlijk traject doorlopen.

Op grond van deze studies worden de mogelijkheden van herstructurering en herontwikkeling van delen van het centrum onderzocht.

De haalbaarheid van een en ander is momenteel onderwerp van onderzoek. Daarover vindt bovendien een eigen maatschappelijke discussie plaats, gevolgd door behandeling in de gemeenteraad.

Gelet op de wens van een actualisering van verouderde bestemmingsplannen wordt met de herziening van het centrumplan daarop niet gewacht.

De voorliggende actualisering is dan ook primair gericht op de aanwezige ruimtelijke structuur en ontwikkelingsruimte daarbinnen. In dat licht moet ook dit bestemmingsplan worden gezien.

Over dit voorontwerp van dit bestemmingsplan is in elk geval, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid gegeven tot het kunnen geven van reacties op het plan. Daarnaast is het plan voorgelegd aan de betrokken diensten als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het *Besluit op de ruimtelijke ordening* (diensten van Rijk en provincie, het waterschap Noorderzijlvest, Hulpverleningsdienst Groningen). Zie hiervoor ook bijlage 2.

### 8. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Aangaande de economische uitvoerbaarheid zijn de volgende aspecten van belang.

De *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt <sup>23)</sup>. Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten al anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels omtrent werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

---

<sup>23)</sup> Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad in een aantal, in art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen, gevallen tot het vaststellen van een exploitatieplan, tenzij de uitzondering van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening zich voordoet.

Volgens die bepaling kan de gemeenteraad besluiten om van het vaststellen van een exploitatieplan af te zien als het verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd, er geen noodzaak is de ontwikkeling te faseren en er geen noodzaak is om via een exploitatieplan eisen te stellen aan onder meer het bouwrijpmaken van gronden of de inrichting van de openbare ruimte. Wat verhaalbare kosten zijn vloeit voort uit artikel 6.13 Wro. Om kosten daadwerkelijk te kunnen opnemen in het exploitatieplan, is toetsing aan drie criteria nodig: heeft de locatie profijt van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen (profijtbeginsel), is er een causaal verband tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten (toerekenbaarheid) en is de kostentoedeling evenredig (proportionaliteit)?

In de situatie van het plangebied is thans sprake van primair een actuele bestemmingsregeling.

Nagegaan is in hoeverre er in die situatie nog zaken zijn die exploitatieplanplichtig zijn. Dit tegen de achtergrond dat wanneer het geldende bestemmingsplan al mogelijkheden bood voor toevoeging van bijv. een woning (zie bouwplannen Bro), dan is dat als 'bestaand' aan te merken en dus niet grondexploitatieplichtig.

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als het verhaal van voornoemde kosten "anderszins verzekerd" is, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Ook in de in artikel 6.2.1a Bro genoemde uitzonderingsgevallen ('bagatelregeling') kan de gemeente(raad) besluiten om af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan. Zo kan van een exploitatieplan worden afgezien als er verder geen andere kosten te verhalen dan plankosten. Voor dit bestemmingsplan is afgezien van een het vaststellen van een exploitatieplan; dit gelet enerzijds her hiervoor gestelde, anderszijds omdat er geen andere te verhalen kosten zijn dan plankosten e.d.

## 9. OVERLEG EN INSPRAAK

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het verplichte overleg (*Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1.*) voorgelegd aan de provincie Groningen, het waterschap Noorderzijlvest en de Regionale brandweer in Groningen. Verder heeft het voorontwerp in het kader van de inspraak ter inzage gelegen in de periode van 3 mei 2012 tot en met 13 juni 2012. Binnen deze periode is tevens een inspraak- en inloopavond gehouden. De ingekomen reacties zijn beantwoord in een reactienota die in bijlage 2 bij deze plantoelichting is opgenomen. De in de reactienota aangegeven wijzigingen zijn in het ontwerp verwerkt.

===