

Notitie van inspraak en overleg bestemmingsplan “Delfzijl - Albert Heijnlocatie EO”, september 2021

- A. Voorontwerp, inspraak en overleg
- B. Positie ten opzichte van bestaande horeca en detailhandel en bestemming panden langs de Marktstraat en de Oude Schans in Delfzijl
- C. Voorontwerp, ambtshalve wijzigingen
- D. Overige aspecten
- E. Vervolg

A. Voorontwerp, inspraak en overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Delfzijl - Albert Heijnlocatie EO” is bekendgemaakt op 8 juli 2020, en lag ter inzage van 9 juli tot en met 19 augustus 2020. Binnen deze periode bestond de mogelijkheid inspraakreacties in te dienen. In deze periode is tevens het overleg met de wettelijke overlegpartners gevoerd.

De volgende inspraakreacties werden ingediend:

1. Reactie eigenaar café Stad en Lande en andere panden, mede namens restaurant Sharazan (zie voor laatstgenoemde onder punt 1.4);
2. reactie bewoners van een woning aan de Oude Schans.

De volgende overlegreacties werden ingediend:

3. Reactie Provincie Groningen;
4. reactie Waterschap Noorderzijlvest;
5. reactie Veiligheidsregio Groningen.

In onderstaand overzicht is de inhoud van de reacties (in een aantal gevallen per punt) samengevat. Vervolgens is de beantwoording van deze reacties gegeven. Onder ‘conclusie’ is als voorstel aangegeven of, en zo ja op welke wijze, de reacties leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan.

1.1	Reactie eigenaar café Stad en Lande en andere panden	Beantwoording
	<p>Oude Schans 34 en 34a hebben in het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan een bestemming ‘Gemengd -1’, waarbij op nummer 34 horeca tot en met categorie 3 is toegestaan. Op 34a is een onbewoonde woning aanwezig. De eigenaar kan zich niet verenigen met de nieuwe bestemming, te weten ‘Wonen-Woongebouw’. Onduidelijk is waar het maximaal toegestane aantal woningen op ziet en wat gestapeld wonen inhoudt. De eigenaar ziet verlies van rechten met betrekking tot de horeca. Zijns inziens kan dit alleen mogelijk zijn, indien er aan beide adressen een wooneenheid wordt toegekend, dan wel dat beide percelen de geldende bestemming behouden en 34a één wooneenheid krijgt toebedeeld. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.</p>	<p>Onder B. wordt de positie van de gemeente ten aanzien van bestaande detailhandel en horeca in het plangebied weergegeven. Gekozen is voor het respecteren van de bestaande detailhandel- en horecagelegenheden. Voor detailhandel doet het toekennen van een volwaardige functie voor detailhandel het meest recht aan de belangen van de ondernemers. Horeca wordt toegelaten in die categorie van horeca die momenteel aanwezig is. Op basis hiervan kunnen de ondernemers verder en hun pand ook eventueel verkopen inclusief de mogelijkheid van detailhandel en horeca. Bestemmingsplan-technisch wordt voorgesteld te blijven werken met een woonbestemming, maar wel met specifieke aanduidingen voor de toe te laten bestaande huidige functies. Voor de goede orde: leegstaande voormalige winkels of horecaken krijgen geen aanduiding, maar een woonbestemming. Zie voor verdere beantwoording onder B.</p>

		Het huidige aantal zelfstandige woningen in het betreffende woonblok aan de Oude Schans is acht. Het woonblok kan meer ruimte bieden voor woningen. Bijvoorbeeld als bestaande andere functies dan wonen worden beëindigd. Het ontwerp bestemmingsplan is hierop aangepast. Uitdrukkelijk wordt hierbij opgemerkt, dat kamerverhuur in het bestemmingsplan uitgesloten wordt en een minimale bruto vloeroppervlakte van 90 m2 per woning geldt. Dit is in de planregels opgenomen.
		<i>Conclusie: het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin, dat de bestaande detailhandel en horeca specifiek wordt aangeduid en nieuwe woningen onder voorwaarden mogelijk zijn.</i>
1.2	Reactie eigenaar café Stad en Lande en andere panden	Beantwoording
	Oude Schans 36 en 36a hebben in het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan een bestemming 'Gemengd -1' met een nadere aanduiding voor horeca tot en met categorie 3. Nummer 36 is het café met slijterij en 36a is een woning. De toegekende bestemming in het voorontwerpplan doet geen recht aan de huidige situatie. Verzocht wordt om uitdrukkelijk horeca tot en met categorie 3 toe te staan en de bestaande woning een passende bestemming te geven.	Zie de beantwoording onder 1.1 en onder B.
		<i>Conclusie: het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin, dat de bestaande detailhandel en horeca specifiek wordt aangeduid en nieuwe woningen onder voorwaarden mogelijk zijn.</i>
1.3	Reactie eigenaar café Stad en Lande en andere panden	Beantwoording
	Door uitbreiding van de woonbestemmingen bestaat de vrees, dat de bedrijfsvoering van het café belemmerd wordt, bijvoorbeeld vanwege de regelgeving vanuit de Wet geluidhinder en dat hierdoor klachten van omwonenden gaan ontstaan. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen.	Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de huidige situatie van een passende bestemming wordt voorzien. Dit geldt voor de woonfuncties zowel als voor de andere bestaande functies als bijvoorbeeld horeca. Toepassing van dit uitgangspunt heeft geen effect op mogelijke overlast situaties.
		<i>Conclusie: het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze specifieke reactie.</i>
1.4	Reactie eigenaar café Stad en Lande en andere panden, mede namens restaurant Sharazan	Beantwoording
	Op het perceel Oude Schans 28 is het restaurant Sharazan met bezorgservice gevestigd. Het perceel heeft in het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan een bestemming 'Gemengd -1' met een nadere aanduiding voor horeca tot en met categorie 3. De eigenaar verzoekt het perceel te bestemmen overeenkomstig het bestaande gebruik. De eigenaar heeft niet de intentie er te gaan wonen of te	Het perceel wordt bestemd overeenkomstig bestaand gebruik. Zie voor verdere beantwoording onder B. en onder 1.1.

	verbouwen naar woning. Aandacht wordt gevraagd voor het aantal wooneenheden in het betreffende gebouwcomplex.	
		<i>Conclusie: het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin, dat de bestaande detailhandel en horeca specifiek wordt aangeduid en nieuwe woningen onder voorwaarden mogelijk zijn.</i>
2.	Reactie bewoners van een woning aan de Oude Schans	Beantwoording
	De bestemming in het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'Gemengd - 1' met een aanduiding 'detailhandel'. Uit het voorontwerp blijkt, dat de bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. Bij eventuele verkoop van het pand is dit nadelig, hiermee worden bestaande belangen en rechten aangetast. Er bestaat onduidelijkheid over mogelijke sloop van het woongebouw waartoe de woning behoort.	Het voorontwerp bestemmingsplan gaat bij het toekennen van bestemmingen uit van de bestaande situatie. Gebleken is dat ter plaatse enkel een woonbestemming wordt uitgeoefend. De gemeente gaat niet actief over tot (gedeeltelijke) sloop van panden in het plangebied. Zie voor verdere beantwoording onder B.
		<i>Conclusie: het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van de reactie.</i>
3.1	Reactie Provincie Groningen	Beantwoording
	Wet geluidhinder. Verzocht wordt in de toelichting en het akoestisch onderzoek nader te motiveren waarom de zogenaamde zeehavenontheffing ingevolge de Wet geluidhinder toepasbaar is. Bij de bepaling van de cumulatieve geluidbelasting wordt geadviseerd, naast industrie-, wegverkeer- en spoorweglawaai, ook de aspecten scheepvaart en windturbines mee te nemen.	Doordat de Albert Heijnlocatie uit het bestemmingsplan wordt geknipt, zie onder C, en er dientengevolge, afgezien van mogelijke incidentele functiewijzigingen, geen nieuwbouw van woningen plaats vindt, is een hogere waarde procedure ingevolge de Wet geluidhinder voor dit bestemmingsplan niet meer aan de orde.
		<i>Conclusie: de toelichting (paragraaf Wet geluidhinder in hoofdstuk 5) wordt op het aspect van het uit het plan knippen van de Albert Heijnlocatie nader gemotiveerd.</i>
3.2	Reactie Provincie Groningen	Beantwoording
	Sloopvergunningstelsel karakteristieke gebouwen. Geadviseerd wordt aan het sloopvergunningstelsel (artikel 14 van de regels) nog als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning toe te voegen, dat indien het voornemen bestaat om een vergunning te verlenen de gemeentelijke monumentencommissie om een schriftelijk advies wordt gevraagd.	De betreffende bepaling in artikel 14 wordt conform het verzoek aangevuld.
		<i>Conclusie: de betreffende regels worden aangevuld conform de beantwoording hierboven.</i>
3.3	Reactie Provincie Groningen	Beantwoording

	Verzocht wordt de ontbrekende onderzoeken voor stikstof en externe veiligheid alsook het nadere ecologische onderzoek toe te voegen.	Het onderzoek externe veiligheid (zie ook onder 5.) wordt toegevoegd. Een afzonderlijk stikstofonderzoek is niet nodig; op voorhand kan worden geconcludeerd dat er geen significante toename is van stikstofdepositie nu de nieuwbouwlocatie voor de Albert Heijn uit het plan is gehaald en enkel nog eventuele incidentele functiewijziging mogelijk is binnen de bestaande bouwmassa en op locaties waar nu ook woningbouw aanwezig is.
		<i>Conclusie: conform de beantwoording wordt de plantoelichting in paragraaf 5.3 nader aangevuld en wordt het onderzoek externe veiligheid als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.</i>
4.	Reactie Waterschap Noorderzijlvest	Beantwoording
	Op de verbeelding is de ligging van de primaire kering niet juist opgenomen. Gevraagd wordt om dit te corrigeren.	De ligging van de kernzone van de primaire waterkering wordt in overleg met het Waterschap aangepast. Conform het vigerende bestemmingsplan "Centrum" wordt de bestemming 'Water - Waterkering 1' toegepast.
		<i>Conclusie: de verbeelding wordt aangepast conform de beantwoording hierboven.</i>
5.	Reactie Veiligheidsregio Groningen	Beantwoording
	De veiligheidsregio (VR) heeft de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beoordeeld, mede ter invulling van de verantwoording van het groepsrisico. De VR verzoekt bij uitwerking van concrete plannen advies te vragen over concrete bluswatervoorziening, bereikbaarheid en ontvluchttingsmogelijkheden. De Omgevingsdienst Groningen (ODG) heeft vervolgens, mede gelet op de beoordeling van de VR, een externe veiligheidsanalyse gedaan voor het plangebied. In de analyse is het plaatsgebonden risico als ook een berekening van het groepsrisico meegenomen.	Er wordt kennis genomen van het feit, dat vanuit oogpunt van externe veiligheid het verantwoord is invulling te geven aan het bestemmingsplan. Bij concretisering van de plannen wordt overlegd met de VR over nadere uitwerking ten aanzien van bluswatervoorziening, bereikbaarheid en ontvluchttingsmogelijkheden. Uiteraard is een en ander, door het knippen van de AH locatie uit het plan (zie onder C), minder relevant.
		<i>Conclusie: het onderzoek externe veiligheid van de ODG wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.</i>

B. Positie ten opzichte van bestaande horeca en detailhandel en bestemming panden langs de Marktstraat en de Oude Schans in Delfzijl

In samenhang met de overige doelstellingen vanuit de gebiedsagenda voor het project Delfzijl Centrum Zuidoost, zet het bestemmingsplan in op een geleidelijke transformatie van de Marktstraat en de Oude Schans tot overwegende woon- en woonwerkstraten met een diversiteit aan woningen. De gemeente staat daarbij in de uitvoering een gezamenlijke aanpak met eigenaren en belanghebbenden voor ogen en onderzoekt momenteel of daar fondsen voor kunnen worden gevormd. Door een combinatie van stadsherstel, ingrepen in de openbare ruimte, aandacht voor aanwezige authentieke en historische elementen en maatwerk, wordt aan deze projectmatige aanpak inhoud gegeven en transformatie gestimuleerd. De gemeente zal voornamelijk niet actief tot aankoop van panden overgaan. Sloop van panden maakt eveneens geen onderdeel uit van de aanpak.

Momenteel is er veel leegstand in de straten. Mede hierdoor is het straatbeeld van de Markstraat en de Oude Schans voor verbetering vatbaar. Verder is in de straten een aantal winkels en horecagelegenheden aanwezig. Beide functies passen minder goed in het hierboven geschetste toekomstprofiel van een woonstraat. Het beleid van de gemeente is er al een geruime hoeveelheid jaren op gericht om winkels en horeca te concentreren in het centrumgebied van Delfzijl. De vraag ligt nu voor hoe om te gaan met de bestaande functies van detailhandel en horeca op een zodanige wijze, dat dit op de langere termijn recht doet aan de toekomstvisie voor de genoemde straten en de omgeving (lees versterking van het centrum van Delfzijl) en aan de individuele belangen van de eigenaren en ondernemers. Om deze vraag te kunnen beantwoorden is de afgelopen periode met de individuele ondernemers in de straten gesproken.

De aanwezige ondernemingen in de straten zijn geïnventariseerd. Op basis van deze inventarisatielijst werden de afgelopen periode gesprekken gevoerd met de ondernemers. De gesprekken verliepen in een constructieve sfeer en waren bedoeld om informatie te geven over de voortgang van de centrumplannen en de plannen voor de straat, maar ook om op te halen wat leeft bij de betreffende ondernemers. Er is gemerkt, dat veel ondernemers de centrumplannen kennen en ook inzien dat er iets moet gebeuren willen de straten niet verder achteruit gaan. De lijn van de gemeente over het centraliseren van detailhandel en horeca en inzet op een woonstraat wordt over het algemeen gevolgd, waarbij wel wordt gewezen op de eenzijdige invulling van de woningbouw (kamerverhuur) op dit moment. Nu het bestemmingsplan concreter wordt en opschuift naar een ontwerp status, schrikt men van de eventuele mogelijkheid van wegbestemming van hun onderneming. De meeste ondernemers hebben daar moeite mee, wijzen op hun bestaande rechten en vrezen voor de verkoopbaarheid van hun bezit. Voor een groot deel zit hun pensioen in de onderneming. Een aantal ondernemers ziet echter ook mogelijkheden in de inzet op meer woonmogelijkheden in de straten.

In de gesprekken is aangegeven dat de gemeente geen ondernemers weg wil jagen, omdat ook zij hun steentje bijdragen aan de stad. Wel is het de verantwoordelijkheid van de gemeente te zorgen voor een beleid dat de ontwikkeling van het centrum van Delfzijl bevordert en de mogelijkheden biedt om van de beide straten meer en meer een woonstraat te maken. Om deze beleidsdoelstellingen te bereiken bestaat een aantal mogelijkheden. Planologisch niets doen en de situatie zo laten zoals die is geen optie. De vigerende planregels zijn daarvoor te ruim en stimuleren niet tot kleur bekennen. Aan de andere kant van het spectrum van mogelijkheden staat het weg bestemmen van niet gewenste functies. De functies worden hiermee onder het overgangsrecht gebracht waarmee deze binnen de planperiode van het bestemmingsplan (tien jaar) ook daadwerkelijk niet meer aanwezig dienen te zijn. Ook dit is niet gewenst.

Aangezien de aanpak niet van vandaag op morgen moet, maar een langere periode (meer dan 10 jaar) beslaat, en de gemeente een samenwerkende en faciliterende aanpak voorstaat eerder dan een actieve aanpak van aankoop van panden, is een overgangssituatie meer aangewezen. Die overgangssituatie gaat uit van het respecteren van de bestaande detailhandel- en horecagelegenheden. Voor detailhandel doet het toekennen van een volwaardige functie voor detailhandel het meest recht aan de belangen van de ondernemers. Horeca wordt toegelaten in die categorie van horeca die momenteel aanwezig is. Gekozen is voor deze richting van bestemmen. Dit sluit aan bij de manier van bestemmen in het vigerende bestemmingsplan. Bestemmingsplan-technisch wordt voorgesteld te blijven werken met een woonbestemming, maar wel met aanduidingen voor de toe te laten bestaande andere functies. Voor de goede orde: leegstaande voormalige winkels of horecazaken krijgen geen aanduiding, maar een woonbestemming.

Door middel van een op te nemen wijzigingsbepaling in het bestemmingsplan kan een aanduiding verwijderd worden ingeval van beëindiging of verkoop.

C. Voorontwerp, ambtshalve wijzigingen

In onderstaand overzicht zijn de voornaamste aanpassingen die het gevolg zijn van de ingediende inspraak- en overlegreacties, zoals hierboven al aangegeven, alsook de ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan, dat wil zeggen aanpassingen die niet het gevolg zijn van ingediende inspraak- of overlegreacties, op hoofdlijn weergegeven.

Onderwerp	Argument	Aanpassing
Uit het bestemmingsplan knippen van de Albert Heijnlocatie	De gesprekken over de herontwikkeling van de Albert Heijnlocatie zijn gaande, maar zullen op korte termijn niet resulteren in concrete plannen. Gelet hierop is besloten de locatie en het betreffende deel van de Havenstraat uit het bestemmingsplan te knippen. Wanneer de plannen concreter zijn, zal een separate planologische procedure gevoerd worden.	De naamgeving van het bestemmingsplan is aangepast vanwege het uit het plan knippen van de Albert Heijnlocatie. Wijziging van de plannaam is sowieso nodig nu de gemeente per 1 januari jongstleden is heringedeeld en als gevolg hiervan de naam van de gemeente is gewijzigd alsook de bijbehorende digitale coderingen. De toelichting van het bestemmingsplan is herschreven als gevolg van het knippen van de Albert Heijnlocatie locatie uit het plan.
Aanpassing regels	Afstemming kamerverhuurregeling	De regeling in dit bestemmingsplan is afgestemd op de regeling uit het voorontwerp van het facetbestemmingsplan Kamerverhuur voor het grondgebied van de voormalige gemeente Delfzijl. Ook is voor woningen een minimale vloeroppervlakte van 90 vierkante meter opgenomen.
Aanpassing regels	Begrippen verwijderd en toegevoegd	In artikel 1 is een aantal onnodige begrippen verwijderd. Tevens is een aantal nieuwe begrippen toegevoegd.
Aanpassing regels	Bestemming Wonen	De bestemming is aangepast in die zin, dat een aantal aanduidingen (o.a. voor detailhandel en horeca) zijn opgenomen op de bestaande locaties van de betreffende ondernemingen. Er is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om de betreffende aanduidingen op verzoek te verwijderen.
Aanpassing regels	Bestemming Woongebouw	De aanduiding supermarkt is verwijderd.
Aanpassing regels	Overige regels	De regeling is afgestemd met de regeling in het facetplan parkeren en actualisering.
Aanpassing toelichting aan voortschrijdende inzichten	Naast het uit het plan knippen van de Albert Heijnlocatie is een andere richting gekozen betreffende de bestemming van bestaande detailhandel en horeca.	Door de gehele toelichting zijn de teksten betreffende de gewijzigde inzichten doorgevoerd. De diverse onderzoeken in de bijlagen bij de toelichting blijven relevant ondanks dat bij de onderzoeken werd uitgegaan van een groter plangebied inclusief de herontwikkeling Albert Heijnlocatie.

D. Overige aspecten

Gelijktijdig met het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan zal het college van burgemeester en wethouders een besluit nemen over de verantwoording van het groepsrisico Externe Veiligheid en de notitie vormvrije m.e.r. beoordeling. Beide onderzoeken geven overigens aan, dat er verantwoord invulling kan worden gegeven aan dit bestemmingsplan. Door het knippen van de Albert Heijnlocatie uit het plan is een hogere waarden procedure Wet geluidhinder niet meer nodig. Voor het bestemmingsplan is noch een beeldkwaliteitsplan, noch een grondexploitatie relevant.

E. Vervolg

De aanpassingen aan het voorontwerp bestemmingsplan zijn afgestemd met de betrokken ondernemers. Het aangepaste bestemmingsplan wordt vervolgens, na besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders, als een ontwerp bestemmingsplan bekend gemaakt en ligt gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze bij de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt vervolgens een besluit over de ingediende zienswijzen en over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling en ter visie legging, kan het bestemmingsplan in werking treden en onherroepelijk worden.