

Gemeente Eemsdelta
Veegplan Eemsdelta 2022

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Veegbestemmingsplan *“Veegplan Eemsdelta 2022”*

Plannaam: Veegplan Eemsdelta 2022
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO: NL.IMRO.1979.75BP-ON01
Status: Ontwerp
Datum: Maart 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-54 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	INLEIDING.....	5
1.2	HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND PLANOLOGISCH KADER.....	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	GEWENSTE SITUATIE	7
2.1	KARAKTERISTIEKE PANDEN IN APPINGEDAM EN ENKELE ANDERE LOCATIES	7
2.2	ARCHEOLOGISCHE BESCHERMINGSWAARDE ‘WAARDE – ARCHEOLOGIE – 2’	7
2.3	HET OPNEMEN VAN EEN AFWIJKINGSVOORWAARDE VOOR HET TOEVOEGEN VAN WONINGEN IN APPINGEDAM	8
2.4	PASSEND PLANOLOGISCH REGIME VOOR WOONGEBIED ‘HART VAN OPWIERDE APPINGEDAM’.....	8
2.5	PLANOLOGISCH JUIST BESTEMMEN VERSCHIEDENE BEDRIJFSWONINGEN MIDDELSTUM.....	9
2.6	HET AANPASSEN VAN EEN REGELING OMTRENT GELUIDWERING IN HET BESTEMMINGSPLAN ‘WONEN MET EEN PLUS’	9
2.7	WIJZIGING BESTEMMING OP VERSCHIEDENE LOCATIES.....	10
2.8	HET AANPASSEN VAN EEN AANTAL TEKSTUELE OMISSIES.....	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADERS	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	REGIONAAL EN GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	ALGEMEEN	18
4.1	GELUID	18
4.2	BODEM.....	19
4.3	MILIEUZONERING	21
4.4	ECOLOGIE.....	23
4.5	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	24
HOOFDSTUK 5	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	26
5.1	INLEIDING.....	26
5.2	OPZET VAN DE REGELS	26
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	27
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	33
7.1	VOOROVERLEG	33
7.2	INSPRAAK	33
7.3	ZIENSWIJZEN.....	33
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING.....		34
BIJLAGE 1	LIJST KARAKTERISTIEKE PANDEN	35
BIJLAGE 2	HISTORISCH BODEMONDERZOEK OPWIERDERWEG 101, APPINGEDAM.....	36
BIJLAGE 3	HISTORISCH BODEMONDERZOEK TUIKWERDERLAAN 1, MEEDHUIZEN.....	37
BIJLAGE 4	HISTORISCH BODEMONDERZOEK KREWERDERWEG 16, HOLWIERDE.....	38

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een veegbestemmingsplan. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan alle onderliggende bestemmingsplannen op bepaalde onderdelen herziet of aanvult. De geldende bestemmingsplannen (betreffende alle vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Eemsdelta, zoals gelden op de datum van het ter inzage leggen van dit veegbestemmingsplan) blijven hierbij, met uitzondering van de aan te passen onderdelen, onverminderd van kracht. Het gaat in dit geval om een veegplan ten aanzien van de volgende onderdelen:

1. Regeling voor karakteristieke panden in Appingedam en Marsum;
2. Aanpassen archeologische dubbelbestemming;
3. Het opnemen van een afwijkingsvoorwaarde voor het toevoegen van woningen in Appingedam;
4. Passend planologisch regime voor woongebied 'Hart van Opwierde Appingedam';
5. Planologisch juist bestemmen verscheidene bedrijfswoningen in Middelstum;
6. Het aanpassen van een regeling omtrent geluidwering in het bestemmingsplan 'Wonen met een PLUS'
7. Wijziging bestemmingsplan op de volgende locaties:
 - a. Opwierdeweg 101 Appingedam;
 - b. Krewerderweg 16, Holwierde;
 - c. Dorpsweg 30, Westerwijtwerd;
 - d. Jaagpad 6, Middelstum;
 - e. Tuikwerderlaan 1, Meedhuizen;
8. Het aanpassen van een aantal tekstuele omissies in de regels.

Voor alle genoemde zaken is een planologische aanpassing nodig. In hoofdstuk 2 wordt per onderdeel uitgebreider op de benodigde planologische wijziging ingegaan.

Voorliggend veegbestemmingsplan voorziet in een passend planologisch kader voor alle onderdelen van het plan. In dit plan wordt aangetoond dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Het plangebied

Dit bestemmingsplan is een veegbestemmingsplan of 'thematische herziening'. Dit betreft een bijzondere variant op een regulier bestemmingsplan. Dit plan komt als het ware 'boven' de geldende onderliggende bestemmingsplannen te liggen.

De opzet van het veegbestemmingsplan is zodanig dat alle 'onderliggende' bestemmingsplannen van kracht blijven. De herziening betreft uitsluitend een uniforme regeling ten aanzien van de genoemde ontwikkelingen.

Voor zover deze plannen bepalingen over de in dit veegbestemmingsplan geregelde onderdelen bevatten, worden deze regels vervangen door de regels van dit plan. Voor zover er geen bepalingen over de genoemde onderdelen zijn opgenomen, worden de regels van dit veegbestemmingsplan als aanvulling gezien.

Het plangebied betreft het gehele grondgebied van de gemeente Eemsdelta. In afbeelding 1.1 is dit grondgebied weergegeven.



Afbeelding 1.1: Begrenzing plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het "Veegplan Eemsdelta 2022" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.1979.75BP-ON01);
- regels.

De juridische vorm van dit bestemmingsplan betreft een parapluregeling. Een dergelijke regeling voorziet in een aanpassing van meerdere bestemmings-/wijzigingsplannen op één of meerdere specifieke onderdelen. Voor het overige blijven deze plannen onverminderd van toepassing, evenals verleende omgevingsvergunningen. Het bestemmingsplan bestaat naast deze toelichting uit een set planregels en een verbeelding. De toelichting dient slechts ter ondersteuning en heeft verder geen juridische betekenis.

1.4 Geldend planologisch kader

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Eemsdelta.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de gewenste planologische aanpassingen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. In Hoofdstuk 4 wordt op de relevante milieu- en omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten en planverantwoording. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit paraplubestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 beschreven hoe om is gegaan met de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 GEWENSTE SITUATIE

Zoals in de aanleiding al aangegeven heeft dit veegbestemmingsplan betrekking op verscheidene planologische aanpassingen. Hierna wordt separaat op de verschillende onderdelen ingegaan.

2.1 Karakteristieke panden in Appingedam en enkele andere locaties

Gemeentebreed zijn karakteristieke gebouwen geïnventariseerd en aangewezen in een bestemmingsplan. Een uitzondering hierop vormen van rijkswege beschermde gezichten (stads- en dorpsgezicht) van de voormalige gemeente Appingedam, te weten het beschermd stadsgezicht Appingedam en dorpsgezicht Marsum.

De behoefte aan het aanwijzen van karakteristieke gebouwen in de beschermde gezichten heeft een aantal redenen. Het erfgoedkarakter van deze waardevolle stads- en dorpsgezichten kan worden behouden. Met de aanwijzing als karakteristiek pand zijn er daarnaast mogelijkheden voor subsidie voor onderhoud en subsidie voor aanpak van het erfgoedcluster. Dit laatste is onderdeel van de gebiedsaanpak beschikbaar voor erfgoedpanden waaronder karakteristieke gebouwen. Door het opnemen van deze karakteristieke gebouwen wordt de aanpak voor de gehele gemeente Eemsdelta geharmoniseerd.

Om de karakteristieke panden en gebieden goed op te nemen in het bestemmingsplan, voor het voormalige grondgebied Appingedam, is het wenselijk om de dubbelbestemming "Waarde - Ruimtelijke kwaliteit" op te nemen. Dit is in lijn met de bestemmingsplannen van het grondgebied van de voormalige gemeenten Delfzijl en Loppersum. De voor 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' bestemde gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten. In het bestemmingsplan hebben de betreffende panden (waar met het veegplan een aanvulling opgedaan wordt) nu een bouwaanduiding 'karakteristiek'. Met deze dubbelbestemming wordt het duidelijker voor de inwoners dat het een karakteristiek pand of gebied betreft. Daarnaast is het voor het gehele grondgebied van de gemeente dan op gelijke wijze opgenomen.

Eén karakteristiek pand is onjuist op de verbeelding aangegeven. Deze dient te worden aangepast te worden met dit veegplan. Het gaat in dit geval om een pand aan de Bolhuislaan 1 te Wirdum.

Voor de karakteristieke panden van het beschermde stadsgezicht Appingedam en het beschermde dorpsgezicht Marsum is een inventarisatie aanwezig. Deze lijst betreft een overzicht van de panden en een motivering waarom het betreffende pand als karakteristiek is aangemerkt. De lijst is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. De lijst wordt daarmee aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Naast karakteristieke panden zijn er nog enkele andere karakteristieke panden, buiten het centrum van Appingedam, die ook als zodanig aangemerkt worden met dit veegplan. Het gaat om de volgende adressen.

- Koningstraat 26 in Appingedam;
- Molenstraat 34 in Appingedam;
- Stationsstraat 40/40a/42 in Appingedam;
- Wijkstraat 105 in Appingedam;
- Huizingerweg 4 Huizinge;
- Broerstraat 8 in Appingedam;
- Snelgersmastraat 2 in Appingedam.

2.2 Archeologische beschermingswaarde 'Waarde – Archeologie – 2'

Bij uitvoering van sloop-/nieuwbouw in het kader van de versterkingsopgave binnen de voormalige gemeente Loppersum, is naar voren gekomen dat de geldende archeologische beschermingswaarde 'Archeologie 2' niet genoeg bescherming bood, vanwege het dieper funderen bij nieuw te bouwen hoofdgebouwen. Aangezien de andere twee voormalige gemeenten wel een onderzoek verplichten, is het voorstel om dit gelijk te trekken voor heel gemeente Eemsdelta.

Het wordt wenselijk geacht om de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' voor het gehele grondgebied van de gemeente gelijk te trekken en op te nemen dat bij dieper roeren van de grond dan de diepte van de te slopen fundering bij sloop-/nieuwbouw, met behoud van de huidige beschermingswaarde, een archeologisch bodemonderzoek/advies benodigd is, zodat er bescherming is voor eventuele bodemvondsten.

2.3 Het opnemen van een afwijkingsvoorwaarde voor het toevoegen van woningen in Appingedam

Bij het vaststellen van het Chw-bestemmingsplan Stad Appingedam zijn binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd – 2' abusievelijk bepalingen geschrapd omtrent het kunnen toevoegen van woningen.

In het voorgaande bestemmingsplan konden, buiten de in het bestemmingsplan geldende beperkingen, woningen worden toegevoegd door middel van een binnenplanse afwijking. In het Chw-bestemmingsplan is deze bepaling abusievelijk geschrapd, waardoor er binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd -2' zonder ruimtelijke afweging woningen konden worden toegevoegd.

Zowel de bestemming 'Gemengd – 2' als 'Centrum' vallen binnen de historische binnenstad van Appingedam. Ter bescherming van de waarden van het historisch centrum wordt het noodzakelijk geacht om een ruimtelijke afweging te laten plaatsvinden indien er woningen worden toegevoegd. Het onbegrensd kunnen toevoegen van woningen in het historische centrum zou kunnen leiden tot onwenselijke situaties, zowel in de uitwerking op de bebouwingssituatie als in gevolgen voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van bebouwing in het centrum.

Op dit onderdeel is in november 2021 reeds een voorbereidingsbesluit genomen. In dit veegbestemmingsplan is de afwijkingsvoorwaarde zoals opgenomen in dit voorbereidingsbesluit in de regels geborgd.

Opgemerkt wordt dat het aantal, de aard en locatie van nieuw te realiseren woningen dient te passen binnen het geldende gemeentelijke woningbouwbeleid in de (regionale) Woonvisie van de gemeente Eemsdelta.

2.4 Passend planologisch regime voor woongebied 'Hart van Opwierde Appingedam'

In september 2020 hebben de gemeente, corporaties Marenland en Groninger Huis overeenstemming bereikt met het Rijk over de versterkingsopgave in 'Hart van Opwierde' / 'Opwierde Midden'. De afspraken omvatten opgaven voor sloop- en nieuwbouw van in totaal 337 woningen in bepaalde deelgebieden binnen het woongebied 'Hart van Opwierde'. Dit is wenselijk omdat de woningen verouderd zijn en daarnaast deels zijn aangetast door aardbevings schade. Het huidige bestemmingsplan ter plaatse is te beperkend voor deze opgave.

Voor de betreffende gebieden is een passend en actueel planologisch kader wenselijk. Dit planologisch kader dient uit te gaan van een ruim opgezet kader met globale bestemmingen, ruime bouwvlakken, saldo van aantal toegestane woningen per bestemming en een algemene regel waarin de link tussen het bestemmingsplan en de ruimtelijke kwaliteit goed wordt geregeld. Om welke deelgebieden het gaat is in afbeelding 2.1 weergegeven. Het betreft de gebieden die in afbeelding 2.1 met de rode, blauwe en zwarte arcering aangegeven zijn. De coderingen WG-4, WG-5 en WG-6 corresponderen met de gewenste bestemmingen Woongebied – 4, Woongebied -5 en Woongebied 6, zoals opgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.



Afbeelding 2.1: Overzicht te herontwikkelen woongebieden Hart van Opwierde (Bron: Gemeente Eemdelta)

2.5 Planologisch juist bestemmen verscheidene bedrijfswoningen Middelstum

Voor een aantal percelen in Middelstum gold in het in 2006 vastgestelde bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied'. In 2014 is het bestemmingsplan 'Middelstum' geactualiseerd. Uit de aantekeningen blijkt dat een aantal percelen de bestemming 'woongebied' zou behouden, maar voorgesteld is dat hier een nadere aanduiding 'bedrijf - categorie 1' aan toegevoegd zou worden. Wonen zou op deze manier zonder meer zijn toegestaan. De aanduiding 'bedrijf - categorie 1' zou bedrijvigheid in de laagste milieucategorie aanvullend op de woonbestemming toestaan. De wijziging is in 2014 verkeerd doorgevoerd, waardoor percelen de bestemming 'bedrijf - 1' hebben gekregen, waardoor wonen conform de regels van het bestemmingsplan niet meer mogelijk is. Ook zijn er percelen waar de bedrijfswoning in het bestemmingsplan is verdwenen. De percelen waar een wijziging dient worden doorgevoerd zijn (1) Onno van Ewsomlaan 2, (2) Hippolytuslaan 9A, (3) Colpende 4A, (4) Menthedaweg 5, (5) Menthedalaan 5, (6) Oude Schoolsterweg 42, (7) Oude Schoolsterweg 14.

In dit bestemmingplan zijn de gewenste aanpassingen overgenomen.

2.6 Het aanpassen van een regeling omtrent geluidwering in het bestemmingsplan 'Wonen met een PLUS'

Onlangs is het bestemmingsplan 'Wonen met een PLUS' in Delfzijl vastgesteld. Conform de provinciale eisen verdient de regeling inzake geluidwering (voorwaardelijke verplichting geluid) nog enige aanscherping ter bespoediging van de vergunningsprocedure voor woningbouw. Nu is niet aangegeven van welke waarden van de geluidsbelasting moet worden uitgegaan bij het bepalen van de vereiste geluidwering van de gevels, teneinde aan de voorgescreven binnenwaarde te voldoen. Het is wenselijk om in de planregeling ook op te nemen dat de geluidwering van de gevels moet worden afgestemd op de cumulatieve geluidbelasting, zoals te vinden in tabel 8 van het bij het plan behorende akoestisch onderzoek. Deze aanpassing is in dit veegplan juridisch overgenomen. De betreffende bijlage is opgenomen als bijlage bij de regels van dit veegplan.

2.7 Wijziging bestemming op verscheidene locaties

2.7.1 Opwierderweg 101, Appingedam

Aan de Opwierderweg 101 in Appingedam geldt de bestemming 'Bedrijf – 1' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – post- en koeriersbedrijf'. Op basis van het bestemmingsplan mag hier slechts een post- en koeriersbedrijf gevestigd. De eigenaar van het perceel heeft verzocht om tijdelijk op het perceel te wonen in de tot woning omgebouwde bedrijfskantine en de bestemming van het bedrijfsperceel te wijzigen in een woonbestemming. Het college van B&W van de gemeente Appingedam heeft hier in 2020 principe-medewerking aan verleend. Omdat de bedrijfsactiviteiten reeds gestopt waren, is er in voorbereiding op de bestemmingswijziging een voorbereidingsbesluit genomen.

De bestemming van dit perceel is met dit veegbestemmingsplan omgezet in een passende woonbestemming 'Wonen – A1', waarbij een bouwvlak is gecreëerd op de plek van de huidige bedrijfskantine, waarvoor op dit moment al een tijdelijke vergunning voor bewoning voor is verleend.

2.7.2 Krewerderweg 16, Holwierde

De eigenaren van het agrarische perceel aan de Krewerderweg 16 te Holwierde willen de bestemming wijzigen naar een passende woonbestemming. Eerder heeft het college op dit perceel een principebesluit genomen om planologische medewerking te verlenen. De plannen betreffen de wijziging van de bestemming waarbij er één woning wordt toegestaan (de bestaande bedrijfswoning), waarbij een maximum van 300 m² aan totale bebouwing wordt toegestaan. De bestemming is in dit veegbestemmingsplan gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen - Voormalige boerderijpanden'.

2.7.3 Dorpsweg 30, Westerwijtwerd

Begin 2021 is een aanvraag gedaan voor het vervangen en verhogen van een schuur aan de Dorpsweg 30 te Westerwijtwerd. De aanwezige schuur valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied op een agrarisch perceel. De schuur is in 1999 vergund en wordt gebruikt als winterverblijf voor pony's. De vergunde schuur is bij bestemmingsplanherzieningen niet opgenomen in het bestemmingsplan. In dit veegbestemmingsplan is een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-veldschuur' aan het perceel toegevoegd op de plek waar de schuur al sinds 1999 aanwezig is. De eigenaar wil de schuur graag (ook) gaan gebruiken voor het stallen van een tractor en hiermee de huidige schuur verhogen van 3,15 meter naar maximaal 3,45 meter. In het veegplan is een maximum bouwhoogte van 3,5 meter opgenomen.

2.7.4 Jaagpad 6, Middelstum

Het perceel Jaagpad 6 in Middelstum heeft een woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan buitengebied. Hier is naast wonen ook een bedrijf gevestigd. In het verleden is toegezegd om een aanduiding toe te voegen die het mogelijk maakt om het perceel conform de feitelijke situatie te bestemmen, onder voorwaarde dat er milieutechnisch geen wijzigingen plaatsvinden. Een aanduiding 'gemengd' is in dit veegbestemmingsplan toegevoegd om dit mogelijk te maken. De feitelijke activiteiten zijn binnen deze aanduiding vastgelegd.

2.7.5 Tuikwerderlaan 1, Meedhuizen

De eigenaar van de Tuikwerderlaan 1 te Meedhuizen woont sinds 2009 in de boerderij op dit adres, maar gebruikt sinds de bewoning het perceel niet voor agrarische doeleinden. Initiatiefnemer heeft een verzoek gedaan om de bestemming van het perceel te wijzigen van 'Agrarisch - wegdorpenlandschap' naar 'Wonen - Voormalige boerderijpanden'. De wijziging wordt niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht en doet recht aan de feitelijke situatie. Dit is in dit veegbestemmingsplan overgenomen.

2.8 Het aanpassen van een aantal tekstuele omissies

Tot slot zijn in de geldende bestemmingsplannen een aantal tekstuele omissies opgenomen. In dit veegbestemmingsplan zijn deze omissies hersteld.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plan geldende uitgangspunten weergegeven. Daarbij wordt aangegeven hoe de keuzes in dit paraplubestemmingsplan zich verhouden tot de verschillende beleidskaders.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie voor Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de voorloper van de NOVI is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Dit veegbestemmingsplan ziet toe op verschillende aanpassingen in de juridisch-planologische regeling voor verscheidene zaken, zoals omschreven in hoofdstuk 2. Het bestemmingsplan voorziet in geen geval in nieuwe ontwikkeling, maar gaat puur over functiewijzigingen en het aanpassen van geldende planologische regimes. Hiermee zijn geen rijksbelangen gemoeid. Er worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarop de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid van de provincie Groningen is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2022 en de Omgevingsverordening provincie Groningen.

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2022

3.2.1.1 Algemeen

Op 1 juni 2016 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 vastgesteld. Nadien hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening geactualiseerd, met als laatste actualisatie op 3 februari 2021. Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om samenhang te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Om dit te doen is al het provinciaal beleid in vijf thema's en elf provinciale 'belangen' geordend.

De thema's en belangen zijn:

Ruimte

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. Ruimte voor duurzame energie
4. Vitale landbouw

Natuur landschap

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

Water

7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

Mobiliteit

9. Bereikbaarheid

Milieu

10. Tegengaan milieuhinder
11. Gebruik van de ondergrond

In dit geval is met name de visie ten aanzien van de woningvoorraad/woonkwaliteit en de bescherming van cultureel erfgoed van belang. Hierna wordt daar op ingegaan.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door in Appingedam verschillende herstructureringsprojecten en versterkingsopgaven uit te voeren binnen het bestaand stedelijk gebied, wordt aangesloten op het beleid van de provincie. Hiermee worden kwalitatieve woningen gerealiseerd, die toekomstbestendig zijn. De provincie stelt dat gemeenten in regionaal verband een visie op de woningvoorraad moeten opstellen. Appingedam maakt deel uit van de visie Noord-Groningen Leeft! Woon- en Leefbaarheidsplan 2017 - 2021 als uiteengezet in paragraaf 3.4.1.

Beschermen cultureel erfgoed

Cultureel erfgoed levert duidelijk maatschappelijk en economisch gewin op en draagt in belangrijke mate bij aan de identiteit van onze provincie. Het levert een bijdrage aan de leefbaarheid, de sociale cohesie, de attractiewaarde, het toerisme en het vestigingsklimaat. Betrokkenheid van inwoners bij het erfgoed creëert verantwoordelijkheidsgevoel voor de (toekomst van de) omgeving.

3.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de provinciale omgevingsvisie

Het plan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie, in paragraaf 3.2.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

3.2.2.1 Algemeen

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie is de bijbehorende Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 – 2022 vastgesteld. In de verordening is aangegeven waarmee gemeenten bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden. In dit geval zijn artikel 2.9.1, 2.9.2 en 2.15.1 van belang. Hierna wordt daar op ingegaan.

In Artikel 2.9.1 en 2.9.2 van de Omgevingsverordening is een regeling opgenomen met betrekking tot karakteristieke en beeldbepalende gebouwen gelegen binnen het aardbevingsgebied. In deze artikelen is een beschermende regeling opgenomen ten aanzien van deze panden, om te voorkomen dat deze verloren gaan. Het betreft de volgende regeling:

Artikel 2.9.1 Bescherming beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied en een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied gelegen buiten het aardbevingsgebied, stelt regels ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen.
2. De in het eerste lid bedoelde regels bevatten in ieder geval een verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een karakteristiek gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen.
3. Het in het tweede lid bedoelde vergunningstelsel bevat in ieder geval een toetsingscriterium op grond waarvan een omgevingsvergunning niet kan worden verleend zonder dat is onderzocht of zinnig hergebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, passende functie objectief gezien mogelijk is al dan niet na het treffen van voorzieningen aan het gebouw.
4. Het tweede lid is niet van toepassing voor zover het sloop betreft:
 - a. ten behoeve van gewoon onderhoud en herstel;
 - b. van inpandige delen van een gebouw;
 - c. ten behoeve van het uitvoeren van destructief onderzoek;
 - d. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen; of
 - e. van gebouwen die op grond van de Erfgoedwet of gemeentelijke erfgoedverordening zijn beschermd.

In artikel 2.15.1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een plan alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses. Het betreft de volgende regeling:

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadere regels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruiimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente; of
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciale beleid

In de provinciale omgevingsvisie is aangegeven dat het doelstellingen zijn om karakteristieke panden te beschermen. Dit is in de provinciale omgevingsverordening doorvertaald in artikel 2.9.1, waarin een beschermingsregime is opgenomen voor karakteristieke panden. Met dit bestemmingsplan wordt voor

karacteristieke panden een passend beschermingsregime opgenomen, aansluitend bij de omgevingsverordening. Dit veegbestemmingsplan bevat regels ten aanzien van het behoud van de karakteristieke gebouwen en een verbod om dit te slopen. Ook bevat de regeling een toetsingscriterium voor omgevingsvergunningen voor bepaalde werken en werkzaamheden.

Door het opnemen van de juiste bestemmingen en aanduidingen kan het erfgoedkarakter van het waardevolle stadsgezicht van Appingedam en het dorpsgezicht van Marsum worden behouden. Met de aanwijzing als karakteristiek pand zijn er daarnaast mogelijkheden voor subsidie voor onderhoud en subsidie voor aanpak van het erfgoedcluster.

In de omgevingsvisie is benoemd dat de bestaande woningvoorraad op peil moet worden gehouden. Met het herstructureringsproject wordt daar bij aangesloten. Dit bestemmingsplan biedt voor dit project de passende juridische kaders. Tevens vormen de bepalingen in de omgevingsverordening (artikel 2.15.1) geen belemmering, omdat er met de sloop en nieuwbouw niet wordt voorzien in het toevoegen van woningen.

Ten aanzien van de overige in dit veegbestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt gesteld dat het gaat om functiewijzigingen en tekstuele aanpassingen die niet van belang zijn in het kader van het provinciale beleid. Geconcludeerd wordt dit paraplubestemmingsplan past binnen de provinciale beleidskaders.

2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

2.3.1 Noord-Groningen Leeft! Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021

2.3.1.1 Algemeen

In navolging van het eerste Woon- en Leefbaarheidsplan in 2012, is in 2017 een nieuw Woon- en Leefbaarheidsplan opgesteld, aangepast aan de huidige situatie in de regio. Het nieuwe woon- en leefbaarheidsplan gaat uit van vijf kernopgaven:

- sociale vitaliteit en het werken aan lokale doelen;
- nieuwe kansen voor kinderen;
- van zorgstructuur naar zorgprestatie;
- het wonen van de toekomst;
- krachtige kernen.

Door deze vijf opgaven lopen de bevolkingsdaling en de versterking als rode draden heen. In de gemeenten die betrokken zijn bij het woon- en leefbaarheidsplan is over het algemeen sprake van krimp. Voor alle kernen is de opgave om te zorgen voor een robuuste structuur van de kern. Niet uitbreiden maar inbreiden is daarbij het leidmotief. Van binnenuit versterken en verbeteren. De 'ladder' voor Noord-Groningen als belangrijk instrument. Bij de Noord-Groningse ladder staan drie principes centraal:

- de dorps- of stadskern staat centraal. Bij nieuwe bebouwing of de vernieuwing van bestaande gebouwen gaat de aandacht eerst uit naar de structuur die er al is. Deze kan krachtiger worden gemaakt door nieuwe ontwikkelingen hier te situeren;
- bestaand en waardevol vastgoed wordt behouden. Noord-Groningen is rijk aan panden met een betekenis voor inwoners en bezoekers. Herontwikkeling en hergebruik dragen bij aan hun voortbestaan;
- Op een paar plekken in het gebied is behoefte aan voorzieningen die de hele regio verzorgen. deze kunnen het beste in centrumdorpen en regionale centra worden gebouwd.

In het woon- en leefbaarheidsplan is een volgorde van wenselijkheid voor nieuwe bouw initiatieven weergegeven. De voorkeur gaat uit naar leegstaande panden. Het herontwikkelen en transformeren hiervan geniet prioriteit. Wanneer dit niet lukt, moet geprobeerd worden bestaande dorps- en stadskernen te versterken. De derde mogelijkheid is het bouwen binnen de bebouwde kom. Dit is alleen wenselijk wanneer de twee andere locaties geen of onvoldoende mogelijkheden bieden.

Daarnaast is in het Woon- en Leefbaarheidsplan aandacht voor de versterkingsoperatie in het kader van het aardbevingsbestendig maken van de bestaande woningen en voorzieningen. In het kader daarvan zijn in

Appingedam veel van de ontwikkelingen als genoemd in hoofdstuk 5 uitgevoerd, of moeten nog worden uitgevoerd.

2.3.1.1 Toetsing van het initiatief aan de regionale visie 'Noord-Groningen Leeft! Woon- en leefbaarheidsplan 2017-2021

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet onder andere in het herontwikkelen van een woningbouwlocatie in het bestaand bebouwd gebied van Appingedam. Verouderde woningen worden vervangen door nieuwe woningen. Door de nieuwe woningen in lijn met de omgeving te bouwen, wordt rekening gehouden met de bestaande structuren. De woningen die verwijderd worden zijn flink verouderd en aan vervanging toe. Door het herontwikkelen van een verouderde woningbouwlocatie binnen bestaand gebied is het initiatief in overeenstemming met het woon- en leefbaarheidsplan. Ook het opnemen van een passende regeling voor karakteristieke panden draagt bij aan het streven om de leefbaarheid en de kwaliteit van kernen te behouden. Hiermee worden de panden immers beschermd en ontstaat voor eigenaren een manier om subsidie voor het onderhoud aan te vragen. De overige ontwikkelingen en planologische aanpassingen zijn in het kader van deze visie niet relevant.

2.3.2 Ontwikkelingsvisie Appingedam – Delfzijl 2030

2.3.2.1 Algemeen

De voormalige gemeenten Appingedam en Delfzijl hebben een gezamenlijke visie ontwikkeld voor de stedelijke kernen en het platteland van beide gemeenten. Op basis van deze visie willen beide gemeenten komen tot een gezamenlijke structuurvisie, conform de Wet ruimtelijke ordening, voor het grondgebied van de beide gemeenten. Beide gemeenten willen de samenwerking op alle relevante beleidsterreinen versterken, de ontwikkelingen op elkaar afstemmen en de ruimtelijke ontwikkeling sturen in de gewenste richting. Beide gemeenten hebben te maken met belangrijke opgaven die vragen om een gezamenlijke aanpak. Gezien de samenwerking tussen Delfzijl en Appingedam met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, in het bijzonder met betrekking tot detailhandel, stadsactiviteiten (evenementen, citymarketing, revitalisering) is er voor gekozen een gezamenlijke visie op te stellen, welke visie in 2009 is afgerond. Op basis van deze visie is in 2010 het projectenboek, uitvoeringsprogramma Ontwikkelingsperspectief 2030 Appingedam- Delfzijl, opgesteld. Het Ontwikkelingsperspectief 2030 voorziet behalve in een visie op de ontwikkeling van beide gemeenten ook in een uitvoeringsprogramma met een financiële onderbouwing.

De ontwikkeling van het wonen in het stedelijk gebied van Appingedam en Delfzijl vormt één van de belangrijkste thema's van dit ontwikkelingsperspectief. De prognoses geven aan dat het de komende 10 jaar noodzakelijk is ingrijpend te investeren in de kwaliteit van het wonen in de kernen Appingedam en Delfzijl. Beide gemeenten kampen met een deels verouderd woningbestand, veel woningen zijn bouwtechnisch slecht en zijn onvoldoende geïsoleerd. De belangrijkste opgave voor beide gemeenten is een woningvoorraad te realiseren met bijbehorende woonmilieus die passen bij de functie die het stedelijk gebied Appingedam-Delfzijl moet vervullen als regionaal voorzieningen centrum in relatie tot het economisch kerngebied Eemsdelta

2.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ontwikkelingsvisie Appingedam – Delfzijl 2030

Met de herontwikkelingsopgave wordt naadloos aangesloten bij het streven om het woningbestand te vernieuwen, door het realiseren van nieuwe woningen passend bij de stad Appingedam. Hierdoor wordt de leefbaarheid en kwaliteit van Appingedam fors verbeterd. Door het beschermen van karakteristieke panden blijft de bestaande kwaliteit juist behouden. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de ontwikkelingsvisie voor Appingedam en Delfzijl.

2.3.3 Stadsvisie Appingedam 2019-2030

2.3.3.1 Algemeen

Met de stadsvisie vertaalt de gemeente Appingedam de inhoud van regionale visies, onderzoeken en afspraken naar lokale keuzes en oplossingen. Het doel is om de komende jaren een kwaliteitssprong te maken op het gebied van wonen, scholen, zorg, sport en de sociale ladder, en daarmee de sterke positie van Appingedam in de regio te behouden.

In de Stadsvisie is de actuele woonvraag in Appingedam uiteengezet. Appingedam kent gemiddeld een vraaggroei van ongeveer 0,5% huishoudens per jaar, die richting 2030 afneemt naar ongeveer 0,25% per jaar. Gelet op deze vergelijking en op basis van de marktsignalen wordt daarom rekening gehouden met een groei van 150 woningen tot 2025 (15 tot 30 per jaar) en nog eens 90 woningen voor de periode 2025-2030 (15 per jaar).

De stadsvisie richt zich daarnaast op de kwaliteit van het wonen en leven in Appingedam. Dat betreft zowel de woningen, de mensen, als de omgeving. Als het gaat om woningen richt de gemeente zich op kwaliteit, betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid generatiebestendigheid en goede doorstroming voor woningverbetering, herbestemming, sloop, nieuwbouw op bestaande en nieuwe plekken. Als het gaat om mensen richt de gemeente zich op perspectief voor jong en oud, zowel sociaal als economisch. Als het gaat om de omgeving, richt de gemeente zich op leefbaarheid, de openbare ruimte, het voorzieningenniveau, sociale kwaliteit, bereikbaarheid en verbondenheid van de stad.

De stadsvisie is primair gericht op wonen. Voor het opstellen van de stadsvisie is veel informatie opgedaan bij bewoners van Appingedam. Tijdens de wijkavonden zijn met name drie boodschappen naar voren gekomen:

Inwoners van Appingedam zien graag dat lege plekken en lege gebouwen in de stad op een goede manier met wonen worden ingevuld. Iedereen moet goed in Appingedam kunnen wonen. Er moet aandacht zijn voor de groeiende groep ouderen, het behoud van jongeren en gezinnen. De bewoners willen graag versleten woningen en straten verbeteren.

In de stadsvisie is per wijk een wijkontwikkelingsplan opgesteld. Zo zijn er wijkontwikkelingsplannen opgesteld voor:

1. Opwierde;
2. Tjamsweer en Oling;
3. Centrum, Noord, Oranjebuurt;
4. De Eendracht.

2.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Stadsvisie Appingedam 2019-2030

Voorliggende ontwikkeling voorziet ten aanzien van Appingedam voor onder andere het beschermen van de karakteristieke panden en het bieden van ontwikkelruimte voor het deelgebied Opwierde. Het bieden van bescherming voor karakteristieke panden draagt bij aan het behoud van de kwaliteit van Appingedam. Het planologische kader voor Opwierde past naadloos binnen de visie van de stadsvisie op ontwikkelingen in dit deelgebied mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de stadsvisie Appingedam.

2.3.4 Conclusie toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat dit veegbestemmingsplan is in overeenstemming is met het geldende gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het (paraplu)bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een (paraplu)bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Bij het beoordelen van milieu- en omgevingsaspecten wordt normaliter ingegaan op de volgende thema's: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, waterhuishouding, verkeer en parkeren en het Besluit milieueffectrapportage.

In voorliggend geval hoeven de aspecten luchtkwaliteit, externe veiligheid, Besluit milieueffectrapportage, geur, verkeer en parkeren en water geen nadere aandacht vanwege het volgende:

- De ontwikkelingen voorzien niet in een toename van woningen of verkeersbewegingen en draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging (luchtkwaliteit);
- De ontwikkelingen voorzien niet in een toename van de personendichtheid. Het gaat immers om planologische wijzigingen, waarbij er geen sprake is van het toevoegen van extra woningen of andere functies (externe veiligheid);
- Er in geen enkel geval sprake is van het toevoegen van geurgevoelige functies (geur);
- De ontwikkeling in het kader van het Besluit milieueffectrapportage niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (Besluit milieueffectrapportage);
- Het plan niet voorziet in het toevoegen/realiseren van functies die zorgen voor een verhoging van de parkeerdruk of verkeersgeneratie (verkeer en parkeren);
- De ontwikkeling nagenoeg uitsluitend voorziet in planologische wijzigingen, waarbij geen sprake is van toename van woningen of verharding (water). Ten aanzien van de sloop en herbouw van woningen in Appingedam geldt dat dit bestemmingsplan in de planologische kaders voorziet, bij de uiteindelijke uitwerking van de plannen zal uitvoerig naar het aspect 'water' gekeken worden (water);

De aspecten geluid, bodem, milieuzonering, geur en archeologie & cultuurhistorie zijn in dit geval wel relevant. Hierna wordt op deze aspecten ingegaan.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning als het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.1.2 Situatie plangebied

In dit geval worden er op enkele locaties bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen. Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder is bepaald dat bestaande woningen niet opnieuw hoeven te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Daar is in dit geval sprake van. Er is daarmee in geen enkel geval sprake van het toevoegen van nieuwe woningen. Ten aanzien van de herontwikkeling in 'Hart van Opwierde' geldt dat dit bestemmingsplan puur de planologische kaders biedt om bestaande woningen te kunnen vervangen. Er is hiermee geen sprake van een toename van het aantal woningen. Ook bij de overige ontwikkelingen is er geen sprake van het toevoegen van geluidsgevoelige functies. De aspecten wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai zijn daarmee niet relevant.

Tot slot wordt vermeld dat dit bestemmingsplan voor het gebied “Wonen met een Plus” in Delfzijl een betere regeling ten aanzien van geluidwering wordt opgenomen. Hiermee wordt voor de betreffende woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid geborgd.

4.1.3 Conclusie

Het aspect geluid staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie plangebied

4.2.2.1 Algemeen

In voorliggend geval gaat het om verscheidene ontwikkelingen. Aan de locaties aan de Opwierderweg 101 te Appingedam, Tuikwerderlaan 1 te Meedhuizen en de Krewerderweg 16 te Holwierde geldt dat agrarische bestemmingen (Tuikwerderlaan en Krewerderweg 16) en een bedrijfsbestemming (Opwierderweg 101) worden omgezet naar reguliere woonbestemmingen. Om in beeld te brengen of de kwaliteit van de grond geschikt is voor de functie ‘wonen met tuin’ zijn historische bodemonderzoeken uitgevoerd door Dumea Agro advies. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd voor de Opwierderweg 101 en de Tuikwerderlaan 1. Voor de Krewerderweg 16 is een verkennend bodemonderzoek voorhanden. De volledige onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 2, 3 en 4. Hierna wordt op de conclusies ingegaan.

4.2.2.2 Opwierderweg 101, Appingedam

De locatie aan de Opwierderweg 101 te Appingedam bestaat uit een voormalige agrarisch bedrijf. Het bedrijf is niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. Op de locatie is tevens een op- en overslag punt van postpakketten van DHL aanwezig geweest.

Het terrein van de onderzoekslocatie bestaat voor een groot gedeelte uit gebroken asfalt, klinkers, betonplaten en betonverharding. Er is een woning met tuin en een loods aanwezig. De bestemming van de locatie is “bedrijf”.

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie te herbestemmen tot wonen. Het gehele erf wordt in onderhavig onderzoek als onderzoekslocatie beschouwd.

Er zijn geen bodemrelevante gegevens bekend van de locatie bij zowel de bodematlas als het de Omgevingsdienst Groningen. Van de gemeente Eemsdelta is geen informatie ontvangen.

Verdachte locaties

Binnen onderhavige onderzoekslocatie is een verdachte deellocatie aanwezig. Dit betreft de voormalige ondergrondse stookolie tank van 12m³. Deze heeft volgens de huidige eigenaar op de kadastrale grens gelegen. De exacte ligging hiervan is niet bekend. Wellicht is dit nog bij de gemeente Eemsdelta te achterhalen.

Conclusie

Indien er ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie gaan plaatsvinden kan een verkennend bodemonderzoek NEN5740/5707 noodzakelijk zijn. Gegeven het historische gebruik van de locatie (voormalig agrarisch bedrijf) en de resultaten van onderhavig historisch onderzoek, moet de locatie als verdacht beschouwd worden in het

kader van de NEN5740 en NEN5707. Daarnaast moeten de aangetroffen verdachte deellocaties (indien aanwezig binnen het plangebied) separaat onderzocht worden.

In dit geval gaat het puur om een functiewijziging. Een verkennend bodemonderzoek wordt daarom in eerste instantie niet noodzakelijk geacht.

4.2.2.3 Tuikwerderlaan 1, Meedhuizen

De locatie aan de Tuikwerderlaan 1 te Meedhuizen bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijf. Het bedrijf is niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. De locatie is vroeger in gebruik geweest als een op- en overslag voor akkerbouw producten (granen).

Het terrein van de onderzoekslocatie bestaat voor een gedeelte uit grind, hieronder bevindt zich zeer waarschijnlijk gebroken-/frees asfalt.

Op de locatie is een boerderijwoning aanwezig welke voor een gedeelte fungeert als woning en voor een gedeelte opslag. Tevens is er een schuur aanwezig welke opslag biedt voor twee vrachtwagens en een oplegger. De huidige bestemming van de locatie is "agrarisch".

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie te herbestemmen tot wonen. Het gehele erf wordt in onderhavig onderzoek als onderzoekslocatie beschouwd.

Er zijn geen bodemrelevante gegevens bekend van de locatie bij zowel de bodematlas als het de Omgevingsdienst Groningen. Van de gemeente Eemsdelta is geen informatie ontvangen.

Verdachte (deel)locaties

De druppelzone van de schuur dient als verdachte deellocatie te worden beschouwd in het kader van de NEN5707.

Mocht blijken dat er puin aanwezig is in de verhardingslaag ter plaatse van het oprit moet dit als verdachte deellocatie worden gezien in het kader van de NEN5897.

Conclusie

Indien er ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie gaan plaatsvinden kan een verkennend bodemonderzoek NEN5740/5707 noodzakelijk zijn. Gegeven het historische gebruik van de locatie (voormalig agrarisch bedrijf) en de resultaten van onderhavig historisch onderzoek, moet de locatie als verdacht beschouwd worden in het kader van de NEN5740 en NEN5707.

Daarnaast moeten de aangetroffen verdachte deellocaties (indien aanwezig binnen het plangebied) separaat onderzocht worden.

In dit geval gaat het puur om een functiewijziging. Een verkennend bodemonderzoek wordt daarom in eerste instantie niet noodzakelijk geacht

4.2.2.4 Krewerderweg 16, Holwierde

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "verdachte locatie met verdachte deellocatie", juist is. Er zijn immers op de locatie licht tot matig verhoogde gehalten aangetroffen.

Met uitzondering van het vermoedelijk van nature aanwezige matige verhoogde gehalte aan nikkel in het grondwater liggen de verhoogde gehalten onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Verder wordt verwacht dat de dempingen zijn gedempt met gebiedseigen grond. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen transactie van en de geplande functiewijziging en nieuwbouw op het perceel.

Asbest

Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest.

4.2.2.5 Overige locaties/ontwikkeling

De overige ontwikkelingen betreffen enkel planologische wijzigingen, waarbij er geen sprake is van het toevoegen van gevoelige functies. Voor de locaties in Middelstum geldt dat deze foutief als bedrijfsbestemming zijn aangewezen. In alle gevallen gaat het om zeer kleinschalige functies die onder de woonbestemming hadden moeten worden ondergebracht. In dit bestemmingsplan wordt dit geregeld. In feite is daarmee geen sprake van wijzigen van het gebruik. Voor de woningbouwontwikkeling 'Hart van Opwierde' gaat het om bestaande woonbestemmingen, waar sloop en nieuwbouw plaatsvindt. Dit bestemmingsplan biedt daarvoor enkel de planologische kaders. Bovendien is niet te verwachten dat de locaties verontreinigd zijn, aangezien ze al jaren in gebruik zijn als woonfuncties. Aan de Dorpsweg 30 te Westerwijtwerd gaat het niet om een functie voor menselijk verblijf, bovendien is de schuur reeds vergund, maar enkel planologisch niet juist bestemd.

Voor deze locaties is een bodemonderzoek niet nodig.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of milieubelastende functies op een passende afstand van milieugevoelige functies (zoals woningen) worden gesitueerd.

4.3.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe

van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.3.3 Situatie plangebied

4.3.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

4.3.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

Jaagpad 6, Middelstum

In dit geval wordt aan het Jaagpad 6 te Middelstum een zorgboerderij planologisch bestemd. In alle andere gevallen is er geen sprake van het toevoegen van belastende functies. Het gaat immers om planologische wijzigingen danwel het omzetten van (agrarische) bedrijfsbestemmingen naar woonbestemmingen. Daarom wordt in deze paragraaf enkel ingegaan op het Jaagpad 6 te Middelstum.

Het plangebied aan het Jaagpad ligt in het buitengebied, in een omgeving die als rustige woonwijk kan worden beschouwd. Momenteel geldt ter plaatse woonbestemming. Het is wenselijk de feitelijke activiteiten (o.a. zorg en dienstverlening) planologisch mogelijk te maken. Dit gebeurt door het toevoegen van de aanduiding 'gemengd', waaronder wordt verstaan: 'een groepsaccommodatie voor therapeutisch en recreatief gebruik, een bouwbedrijf en een zorgboerderij'. Deze functies kunnen op basis van de VNG het beste worden vergeleken met de volgende functies, met bijbehorende richtafstanden:

- kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (grootste richtafstand van 50 m voor geluid);
- bouwbedrijven algemeen met bedrijfsoppervlakte kleiner dan 2.000 m (grootste richtafstand van 50 m voor geluid);
- dagverblijven (grootste richtafstand van 10 meter voor geluid);

Allereerst wordt vermeld dat het gaat om bestaande, vergunde activiteiten, die met dit bestemmingsplan planologisch worden geborgd. Feitelijk is er dan ook geen sprake van het toevoegen van een nieuwe functie.

In dit geval ligt het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak op een afstand van 25 meter. Binnen dit bouwvlak is een bedrijfswoning mogelijk, wat een gevoelige functie betreft ten opzichte van omliggende activiteiten. De daadwerkelijke bedrijfswoning ligt echter op meer dan 70 meter. Bovendien gaat het in dit geval niet om een regulier vakantiecentrum of een regulier bouwbedrijf, maar kleinschalige recreatieve activiteiten en kleinschalige, bijbehorende bouwactiviteiten. Er is dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten ter plaatse van het naastgelegen agrarische bouwvlak. Overige functies liggen allen op meer dan 50 meter afstand.

Overige locaties/ontwikkelingen

Ten aanzien van alle overige locaties en ontwikkelingen geldt dat het gaat om het doorvoeren van planologische wijzigingen of het opnemen van woonbestemmingen, die niet aangemerkt worden als gevoelige bestemming. Aan de Dorpsweg 30 te Westerwijtwerd kan de schuur aangemerkt worden als milieubelastende functie, echter gaat het om een reeds bestaande en vergunde schuur, die met dit bestemmingsplan juridisch geborgd wordt. Er is daarmee geen sprake van het toevoegen van een milieubelastende functie. Er is dan ook geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies.

4.3.3.3 *Interne werking*

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden er een aantal woonerven gerealiseerd. Er is echter in geen enkel geval sprake van het toevoegen van woningen. De bestaande woningen, op dit moment bestemd als bedrijfswoning, zijn al beschermd tegen omliggende functies. Voor het overige gaat het enkel om planologische wijzigingen.

Omliggende (agrarische) bedrijven en andere milieubelastende functies vormen dan ook geen belemmering en worden omgekeerd niet in hun werkzaamheden beperkt.

4.3.4 **Conclusie**

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.4 **Ecologie**

4.4.1 **Inleiding**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

4.4.2 **Gebiedsbescherming**

4.4.2.1 *Natura 2000-gebieden*

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

De ontwikkeling ziet in uitsluitend planologische wijzigingen, die in geen geval zorgen voor een toename van verkeersgeneratie in de gebruiksfase. Er is dan ook geen noodzaak tot het uitvoeren van een stikstofberekening.

4.4.2.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het gaat in dit geval uitsluitend om planologische wijzigingen die niet van invloed zijn op de werking van het NNN.

4.4.3 Soortenbescherming

4.4.3.1 *Algemeen*

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

4.4.3.2 *Situatie plangebied*

In dit geval gaat het met name om planologische wijzigingen, waarbij geen sprake is van fysieke ingrepen. Bij de herontwikkeling van het woongebied 'Hart van Opwierde' zal er wel sprake zijn van fysieke ingrepen (sloop). Dit bestemmingsplan biedt echter enkel de planologische kaders om de nieuwe woningen mogelijk te maken. Voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop van woningen zal een quickscan ecologie en eventuele vervolgonderzoeken worden uitgevoerd.

4.4.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.5 Archeologie & cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

4.5.1.1 *Algemeen*

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten en plannen waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.5.1.2 *Situatie plangebied*

Dit bestemmingsplan voorziet niet in fysieke ingrepen en vormt daarmee geen belemmering voor de archeologische waarden. Door het aanpassen van een archeologische dubbelbestemming worden de archeologische waarden zelfs beter beschermd in het grondgebied van de voormalige gemeente Loppersum (zie paragraaf 2.2).

Het aspect archeologie vormt hiermee geen belemmering voor de voorgenomen plannen.

4.5.2 Cultuurhistorie

4.5.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.5.2.2 Situatie plangebied

Met onderhavig veegplan wordt aan karakteristieke panden in de voormalige gemeente Appingedam een beschermingsregime gegeven.

De behoefte aan het aanwijzen van karakteristieke gebouwen in de beschermde gezichten heeft een aantal redenen. Het erfgoedkarakter van deze waardevolle stads- en dorpsgezichten kan worden behouden. Met de aanwijzing als karakteristiek pand zijn er daarnaast mogelijkheden voor subsidie voor onderhoud en subsidie voor aanpak van het erfgoedcluster. Dit laatste is onderdeel van de gebiedsaanpak beschikbaar voor erfgoedpanden waaronder karakteristieke gebouwen. Door het opnemen van deze karakteristieke gebouwen wordt de aanpak voor de gehele gemeente Eemsdelta geharmoniseerd.

Het plan heeft hiermee een positieve invloed op de cultuurhistorische waarden van de voormalige gemeente Appingedam.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan.

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Toepassingsbereik (Artikel 1)*
In dit artikel is de toepassing van het veegplan bepaald. Hiermee is geborgd dat alle onderliggende plannen blijven gelden, tenzij dit veegplan specifiek in een wijziging op een locatie of ten aanzien van een dubbelbestemming voorziet.
- *Begrippen (Artikel 2)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen die zijn gewijzigd of zijn aangevuld ten opzichte van het bestaande planologische regime. De geldende begripsbepalingen uit de onderliggende van kracht zijnde bestemmings- en wijzigingsplannen blijven onverminderd van toepassing. Wel zijn er een aantal specifieke begrippen, met betrekking tot onderhavig bestemmingsplan, opgenomen.
- *Wijze van eten (Artikel 3)*
In dit artikel is opgenomen dat de geldende wijze van meten uit de onderliggende van kracht zijnde bestemmings- en wijzigingsplannen onverminderd van toepassing blijft.

5.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij geldt dat de geldende algemene regels uit de onderliggende van kracht zijnde bestemmings- of wijzigingsplannen onverminderd van toepassing blijven. Wel is de anti-dubbeltelregel opgenomen.

Anti-dubbeltelregel (Artikel 31)

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

5.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt.

Agrarisch (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de veldschuur aan de Dorpsweg 30 te Westerwijtwerd. De bestemming is conform het nu geldende bestemmingsplan overgenomen, waarbij ter plaatse van de veldschuur een specifieke aanduiding is opgenomen op de verbeelding. Voor de veldschuur is in een vorm van maatwerk een bouwhoogte van 3,5 meter opgenomen. Voor het overige zijn er geen gebouwen toegestaan.

Agrarisch – Wegdorpenlandschap (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden aan de Tuikwerderlaan 1 te Meedhuizen op de gronden in het voormalige bouwvlak, die buiten het woonerf vallen, maar tot agrarisch gebied worden gerekend. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor het agrarische gebruik. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Agrarisch – Wierdenlandschap 1 (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden aan de Krewerderweg 16 te Holwierde op de gronden in het voormalige bouwvlak, die buiten het woonerf vallen, maar tot agrarisch gebied worden gerekend. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor het agrarische gebruik. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Centrum (Artikel 7)

Deze bestemming is conform geldend bestemmingsplan opgenomen in het centrum van Appingedam. De regels zijn exact conform het momenteel vigerende bestemmingsplan “Stad Appingedam” overgenomen, met dien verstande dat in de specifieke gebruiksregels een bepaling is opgenomen die bepaalt dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. In de afwijking op de gebruiksregels is een bepaling opgenomen waarin een hiervan kan worden afgeweken, mits een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Opgemerkt wordt dat het aantal, de aard en locatie van nieuw te realiseren woningen dient te passen binnen het geldende gemeentelijke woningbouwbeleid in de (regionale) Woonvisie van de gemeente Eemsdelta. Ook dit is in een voorwaarde vastgelegd.

Gemengd (Artikel 8)

Deze bestemming is conform geldend bestemmingsplan opgenomen in het centrum van Appingedam. De regels zijn exact conform het momenteel vigerende bestemmingsplan “Stad Appingedam” overgenomen, met dien verstande dat in de specifieke gebruiksregels een bepaling is opgenomen die bepaalt dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. In de afwijking op de gebruiksregels is een bepaling opgenomen waarin een hiervan kan worden afgeweken, mits een onevenredige afbreuk wordt

gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Opgemerkt wordt dat het aantal, de aard en locatie van nieuw te realiseren woningen dient te passen binnen het geldende gemeentelijke woningbouwbeleid in de (regionale) Woonvisie van de gemeente Eemsdelta. Ook dit is in een voorwaarde vastgelegd.

Wonen (Artikel 9)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse het Jaagpad 6 te Middelstum en aan de Bolhuislaan 1 te Wirdum. Deze bestemming is conform het geldende bestemmingsplan overgenomen, met dien verstande dat aan het Jaagpad een aanduiding is opgenomen voor het gemengde bedrijf ter plaatse. Specifiek is hiermee een groepsaccommodatie voor therapeutisch en recreatief gebruik, een zorgboerderij en een bouwbedrijf toegestaan. Aan de Bolhuislaan 1 is enkel de aanduiding voor het rijksmonument verwijderd. Voor het overige is deze locatie onveranderd gebleven.

Wonen – A1 (Artikel 10)

Deze bestemming is opgenomen op het erf aan de Opwierderweg 101 te Appingedam, ter plaatse van het voormalige post- en koeriersbedrijf. De bestemming is conform de bestemming ‘Wonen – A1’ van het bestemmingsplan “Stad Appingedam” overgenomen. In het plangebied is ter plaatse van het gebouw dat wordt gebruikt als woning een bouwvlak behouden. Het andere bouwvlak is verwijderd, aangezien bijgebouwen ook buiten het bouwvlak gebouwd kunnen worden. De bouwregels sluiten aan bij de standaard van de bestemming ‘Wonen A1’.

Wonen – Voormalige boerderijpanden (Artikel 11)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de erven van de voormalige boerderijen aan de Krewerderweg 16 te Holwierde en de Tuikwerderlaan 1 te Meedhuizen. De bestemming is conform de standaard zoals deze bestemming geldt in de voormalige gemeente Delfzijl overgenomen. Deze gronden zijn met name bestemd voor woonhuizen in de vorm van voormalige boerderijpanden, al dan niet in combinatie met ruimten voor aan-huis-verbonden beroep en/of de huisvesting van mindervaliden en/of zorgbehoeftigen.

Wonen – Woongebouw (Artikel 12)

Deze bestemming is conform het nu geldende bestemmingsplan opgenomen ter plaatse van het bestemmingsplan “Wonen met een Plus” in Delfzijl. De aanpassing in deze bestemming betreft de voorwaardelijke verplichting voor geluidwering. Deze is aangepast conform de reactie van de provincie, waarbij voor de gecumuleerde geluidbelasting wordt verwezen naar een tabel zoals die is opgenomen in het akoestisch onderzoek, dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

Woongebied (Artikel 13)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van verscheidene percelen in Middelstum, te weten de volgende percelen:

- Onno van Ewsumlaan 2;
- Hippolytuslaan 9a;
- Colpende 4a;
- Menthedaweg 5;
- Menthedalaan 5;
- Oude Schoolsterweg 42;
- Oude Schoolsterweg 14.

Het betreffen allen voormalige bedrijfspcelen waar de bedrijfsfunctie is komen te vervallen. De percelen zijn voorzien van de bestemming ‘Woongebied’, zoals gebruikelijk is voor woningen in Middelstum. De daarbij geldende dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn, voorzover deze geen betrekking hadden op het bedrijf, overgenomen.

Woongebied - 4 (Artikel 14)

Deze bestemming is opgenomen in twee woongebieden in het deelgebied 'Hart van Opwierde'. De woonbestemming is, evenals de bestemmingen 'Woongebied 5' en 'Woongebied 6' gebaseerd op de bestemming 'Woongebied 1' zoals deze opgenomen is in het bestemmingsplan "Stad Appingedam".

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor in totaal 75 woningen, waarvan 50 gestapelde woningen. Voor grondgebonden woonhuizen en gestapelde woningen zijn maatvoeringen opgenomen. Zo is voor grondgebonden woonhuizen een goothoogte van 8 meter en een dakhelling van minimaal 30 en maximaal 60 graden opgenomen. Voor gestapelde woningen is een bouwhoogte van 10,5 meter opgenomen. Deze woningen mogen worden voorzien van een platte afdekking.

Woongebied - 5 (Artikel 15)

Deze bestemming is opgenomen in drie woongebieden in het deelgebied 'Hart van Opwierde'. De woonbestemming is, evenals de bestemmingen 'Woongebied 4' en 'Woongebied 6' gebaseerd op de bestemming 'Woongebied 1' zoals deze opgenomen is in het bestemmingsplan "Stad Appingedam".

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor in totaal 127 woningen, waarbij het gaat om grondgebonden woonhuizen. De goot- en bouwhoogte is op respectievelijk 8 en 12 meter bepaald. Tevens is specifiek bepaald dat woningen in een bouwvlak moeten worden gebouwd, indien deze aanwezig is.

Woongebied - 6 (Artikel 16)

Deze bestemming is opgenomen in elf woongebieden in het deelgebied 'Hart van Opwierde'. De woonbestemming is, evenals de bestemmingen 'Woongebied 4' en 'Woongebied 5' gebaseerd op de bestemming 'Woongebied 1' zoals deze opgenomen is in het bestemmingsplan "Stad Appingedam".

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor in totaal 165 woningen, waarbij het gaat om grondgebonden woonhuizen. Er is een goothoogte van 8 meter opgenomen, gekoppeld aan een dakhelling van minimaal 30 en maximaal 60 graden.

Waarde – Archeologie 1 (Artikel 17)

Deze bestemming is, conform geldend bestemmingsplan, opgenomen ter plaatse van de Bolhuislaan 1 in Wirdum. De bestemming is conform geldend bestemmingsplan ongewijzigd overgenomen.

Waarde – Archeologie 2 Appingedam (Artikel 18)

Deze bestemming is, conform het geldende bestemmingsplan, opgenomen ter plaatse van verscheidene percelen in het centrum van Appingedam. Het gaat om de percelen waar de bestemmingen 'Gemengd 2' en 'Centrum' worden gewijzigd en waar deze dubbelbestemming conform nu geldende plan overgenomen dient te worden.

Aangezien de bestemming inhoudelijk afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Waarde – Archeologie 2' (voor het grondgebied van de gemeente Loppersum), is besloten de naam van de bestemming aan te passen en 'Appingedam' toe te voegen, zodat dit onderscheid in inhoud van bestemmingsplannen duidelijk is weergegeven.

Waarde – Archeologie 2 Delfzijl (Artikel 19)

Deze bestemming is, conform het geldende bestemmingsplan, opgenomen ter plaatse van verscheidene percelen in de voormalige gemeente Delfzijl. Het gaat om de percelen waar deze dubbelbestemming conform nu geldende plan overgenomen dient te worden.

Aangezien de bestemming inhoudelijk afwijkt van de andere in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' (voor het grondgebied van de gemeente Loppersum en Appingedam), is besloten de naam van de bestemming aan te passen en 'Delfzijl' toe te voegen, zodat dit onderscheid in inhoud van bestemmingsplannen duidelijk is weergegeven.

Waarde – Archeologie 2 - Loppersum (Artikel 20)

Deze bestemming is opgenomen op alle percelen in de voormalige gemeente Loppersum die reeds zijn bestemd met deze dubbelbestemming. De bestemming is gewijzigd, aangezien er in het oude regime te weinig bescherming van de archeologische waarden werd geboden bij het dieper funderen van nieuwe hoofdbouwen. Om dit te voorkomen is de bestemming aangepast en inhoudelijk één op één aangesloten bij

de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' zoals deze geldt op het grondgebied van de voormalige gemeenten Appingedam en Delfzijl. Om duidelijk te maken dat deze bestemming geldt op percelen binnen de voormalige gemeente Loppersum is dit aan de naam van de bestemming toegevoegd.

Waarde – Archeologie 3 Loppersum (Artikel 21)

Deze bestemming is, conform het geldende bestemmingsplan, opgenomen op verscheidene percelen in Middelstum. Inhoudelijk is deze bestemming ongewijzigd. Om duidelijk te maken dat deze bestemming geldt op percelen binnen de voormalige gemeente Loppersum is dit aan de naam van de bestemming toegevoegd.

Waarde – Archeologie 4 Appingedam (Artikel 22)

Deze bestemming is, conform het geldende bestemmingsplan, opgenomen ter plaatse van het perceel Opwierderweg 101 te Appingedam. Aangezien de bestemming inhoudelijk afwijkt van de andere in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Waarde – Archeologie 4' (Artikel 21), is besloten de naam van de bestemming aan te passen en 'Appingedam' toe te voegen, zodat dit onderscheid in inhoud van bestemmingsplannen duidelijk is weergegeven.

Waarde – Archeologie 4 Delfzijl (Artikel 23)

Deze bestemming is, conform het geldende bestemmingsplan, opgenomen ter plaatse van het perceel Tuikwerderlaan 1 te Meedhuizen en de Krewerderweg 16 te Holwierde (beide voormalige gemeente Delfzijl). Aangezien de bestemming inhoudelijk afwijkt van de andere in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' (Artikel 20 en artikel 22), is besloten de naam van de bestemming aan te passen en 'Delfzijl' toe te voegen, zodat dit onderscheid in inhoud van bestemmingsplannen duidelijk is weergegeven.

Waarde – Archeologie 4 Loppersum (Artikel 24)

Deze bestemming is, conform het geldende bestemmingsplan, opgenomen ter plaatse van verscheidene percelen in de voormalige gemeente Loppersum. Aangezien de bestemming inhoudelijk afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Waarde – Archeologie 4' (Artikel 20), is besloten de naam van de bestemming aan te passen en 'Loppersum' toe te voegen, zodat dit onderscheid in inhoud van bestemmingsplannen duidelijk is weergegeven.

Waarde – Beschermd dorpsgezicht (Artikel 25)

Deze bestemming is, conform huidige situatie, opgenomen ter plaatse van een aantal percelen in Middelstum. De voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en zo mogelijk herstel van de karakteristieke langgerekte hoofdstructuur en de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht, zoals dit is beschreven in het in de bijlage 4 van de regels opgenomen document 'Beschermd dorpsgezicht Middelstum'.

Waarde – Beschermd stadsgezicht (Artikel 26)

Deze bestemming is, conform nu geldend bestemmingsplan, opgenomen ter plaatse van het beschermde stadsgezicht van Appingedam. De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, herstel en de uitbouw van cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing, zoals opgenomen in het in bijlage 6 van de regels opgenomen document 'beschermd stadsgezicht'.

Waarde – Invloedsgebied wierden (Artikel 27)

Deze bestemming is, conform geldend bestemmingsplan, opgenomen ter plaatse van verscheidene percelen. De voor 'Waarde - Invloedsgebied wierden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van wierden en wierdendorpen.

Waarde – Karakteristiek gebied (Artikel 28)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de karakteristieke gebieden in Appingedam. Deze bestemming is inhoudelijk ongewijzigd. Het gaat puur om het aanwijzen van gebieden die deze dubbelbestemming nog niet hadden, waar dit wel wenselijk is.

Waarde – Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 29)

Deze bestemming is op het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Appingedam opgenomen. Inhoudelijk sluit deze bestemming aan bij de bestemmingen 'Waarde – Ruimtelijke kwaliteit' zoals deze gelden in de voormalige gemeenten Delfzijl en Loppersum. Ter plaatse van de karakteristieke gebouwen is een bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen en ter plaatse van karakteristieke gebieden de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – karakteristiek gebied'. De aanduidingen komen voort uit de inventarisatie zoals deze door de gemeente is aangeleverd. Ook is van enkele panden de bouwaanduiding 'karakteristiek' verwijderd, aangezien deze onterecht was opgenomen.

Waarde – Ruimtelijke kwaliteit Middelstum (Artikel 30)

Deze bestemming is conform geldend bestemmingsplan overgenomen op verscheidene percelen in Middelstum. Ter plaatse van de karakteristieke gebouwen is een bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen en ter plaatse van karakteristieke gebieden de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – karakteristiek gebied'. Om onderscheid te maken met de bestemming in artikel 24 is 'Middelstum' in de naam toegevoegd. De beide bestemmingen wijken inhoudelijk namelijk op een aantal punten af.

Waarde – Wierde invloedzone (Artikel 31)

Deze bestemming is, conform geldend bestemmingsplan, opgenomen ter plaatse van de Opwierderweg 101 te Appingedam. De voor 'Waarde – Wierde invloedzone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van wierden en wierdendorpen.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Dit veegbestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Voor dit plan hoeft daarom geen afzonderlijk exploitatieplan vastgesteld te worden. Het bestemmingsplan wordt vanuit de gemeentelijke exploitatie gefinancierd. De economische uitvoerbaarheid is daarmee geborgd.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG EN INSpraak

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit paraplubestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Groningen

Voorliggend paraplubestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijke vooroverleg voorgelegd aan de provincie Groningen.

7.1.3 Waterschap

Het bestemmingsplan voorziet enkel in planologische wijzigingen. Afstemming met de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's wordt daarmee niet noodzakelijk geacht.

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is er voor gekozen om geen voorontwerp paraplubestemmingsplan ter inzage te leggen.

Voor de karakteristieke panden in het beschermd stadsgezicht van Appingedam en het beschermd dorpsgezicht van Marsum en voor Hart van Opwierde heeft er los van een formeel voorontwerp, inspraak en afstemming plaatsgevonden met betrokken actoren bij de opgenomen wijzigingen.

7.3 Zienswijzen

Deze paragraaf zal worden ingevuld nadat het ontwerp paraplubestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Lijst karakteristieke panden**

Bijlage 2 Historisch bodemonderzoek Opwierderweg 101, Appingedam

Bijlage 3 Historisch bodemonderzoek Tuikwerderlaan 1, Meedhuizen

Bijlage 4 Historisch bodemonderzoek Krewerderweg 16, Holwierde