

Nummer 15

De raad van de gemeente Delfzijl;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 mei 2013

besluit:

- I. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- II. Het bestemmingsplan Delfzijl - Centrum met plannummer NL.IMRO.0010.16BP gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de Antwoordnota bestemmingsplan Delfzijl – Centrum d.d. 23 april 2013.

Delfzijl, 23 mei 2013

De raad voornoemd,



voorzitter.  
(E.A. Groot)



griffier.  
(O. Rijkens)

Portefeuillehouder: wethouder IJ. J. Rijzebol

Onderwerp: Bestemmingsplan Delfzijl - Centrum

---

**Korte inhoud: Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Delfzijl - Centrum' gewijzigd vast te stellen**

---

Delfzijl, 7 mei 2013

**Aan de raad**

**Aanleiding**

*Actualiseringsverplichting bestemmingsplannen*

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat bestemmingsplannen uiterlijk op 1 juli 2013 actueel moeten zijn. Dat wil zeggen: bestemmingsplannen mogen dan niet ouder zijn dan 10 jaar. Op dit moment wordt aan de hand van een plan van aanpak hard gewerkt aan de actualisatie van alle bestemmingsplannen die op dit moment nog ouder zijn dan 10 jaar. Gestreefd wordt naar het actueel hebben van deze plannen uiterlijk op de wettelijk gestelde datum. De huidige bestemmingsplannen voor het plangebied van het centrum zijn inmiddels allemaal meer dan tien jaar oud en moeten dus ook uiterlijk 1 juli 2013 zijn geactualiseerd.

*Verouderd vigerend bestemmingsplan*

Naast dat er een actualiseringsverplichting is vanuit de Wro, hebben verscheidene locaties verouderde bestemmingen. Om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen worden deze locaties op basis van huidige inzichten bestemd.

**Overwegingen**

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Delfzijl – Centrum' wordt voor dit plangebied voldaan aan de wettelijke verplichting om met actuele bestemmingsplannen (niet ouder dan 10 jaar) te werken.

**Aanpak/uitvoering/voortgang**

Het bestemmingsplan zal overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening voor een periode van 6 weken (van 30 mei 2013 tot en met 10 juli 2013) ter inzage worden gelegd en in het kader van het verplichte overleg ex art 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden toegezonden aan belanghebbende (overheids)instanties. Indien er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage ligging onherroepelijk en treedt het in werking.

**Inspraak/overleg met externen**

Het voorontwerpbestemmingsplan is destijds al ter informatie verzonden naar uw raad. Omtrent het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft inspraak plaatsgevonden overeenkomstig artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening*. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* toegezonden aan de belanghebbende overheden. De resultaten van de inspraak en het overleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook het ontwerpbestemmingsplan is destijds ter informatie verzonden naar uw raad.

Het ontwerpbestemmingsplan Delfzijl - Centrum heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 20 december 2012 tot en met 30 januari 2013. Gedurende deze termijn zijn er 2 zienswijzen naar voren gebracht, beide ontvankelijk. Ook behoeft het plan een aantal ambtelijke aanpassingen.

Voor alle binnengekomen zienswijzen en de volledige beantwoording daarvan verwijzen wij naar de Antwoordnota bestemmingsplan Delfzijl – Centrum (23 april 2013). Deze antwoordnota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van dit voorstel.

Een belangrijke wijziging willen wij echter hier al nader toelichten: de regeling voor het toevoegen van nieuwe woningen op de begane grond. Zie het kader hieronder.

## Woningbouwregeling

In het oude bestemmingsplan was het buiten de bestaande woningen om niet mogelijk te wonen op de begane grond van winkelpanden, kantoren, etc. In de ontwerpversie van het nieuwe bestemmingsplan was dit wel direct mogelijk in de bestemming Gemengde Doeleinden 1 (GD – 1): de schil buiten het kernwinkelgebied (de bestemming Centrum).

Deze ruime mogelijkheid voor het toevoegen van woningen op de begane grond gaf volgens de provincie echter te ruimte mogelijkheden voor woningtoevoeging. In overleg met de provincie is daarom een gewijzigde woningbouwregeling opgenomen die in lijn is met de afspraken uit het Woon- en Leefbaarheidsplan regio Eemdelta (WLP). De nieuwe regeling komt op het volgende neer:

- De mogelijkheid voor woningen op de begane grond binnen de bestemming GD – 1 is geschrapt;
- Vervolgens is gekeken op welke locaties dit wél per direct mogelijk zou moeten zijn. Dit zijn naast GD – 1-bestemmingen ook een aantal woongebouwen, waar nu bijvoorbeeld nog alleen een kantoorbestemming op de begane grond zit, zoals de oude Fortisbank (Burgemeester Buischoolplein 70) en de Kerkstraat 2;
- Dit zijn locaties waar op termijn niet ontwikkeld zal worden: hier snijden wij onszelf dus niet in de vingers door woningbouwontwikkelingen toe te staan;
- Deze 'veilige' locaties hebben op de plankaart een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – eerste bouwlaag' gekregen;
- Deze aanduiding op de kaart is gekoppeld aan planregels, die het toevoegen van woningen hier koppelen aan de aantallen in het WLP. De aanduiding is specifiek gekoppeld aan de +65 van de post 'benodigde ruimte in bestemmingsplan' zoals in de tabel hieronder weergegeven. Elke toevoeging van woningen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – eerste bouwlaag' moet verantwoord worden uit deze specifieke post!
- Door deze koppeling tussen het bestemmingsplan en het WLP is de woningbouwtoename door het bestemmingsplan Delfzijl - Centrum gemaximeerd;
- Ondermeer deze tabel uit het WLP is opgenomen in de plantoelichting. Daar wordt dieper op deze systematiek ingegaan.

	Sloop	Nieuwbouw	Saldo
Vennenflat	86		-86
Diverse locaties	94		-94
Vennenplein		70	70
Omvormen/transformatie winkels/kantoren		60	60
Diverse locaties centrumgebied		20	20
Damsterkade		30	30
benodigde ruimte in bestemmingsplan		65	65
			0
			0
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>180</b>	<b>245</b>	<b>65</b>

## Financiële dekking

Uit het vaststellen van het bestemmingsplan Centrum volgen geen nieuwe financiële consequenties.

## Voorstel

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan Delfzijl - Centrum gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de Antwoordnota Delfzijl – Centrum d.d. 23 april 2013.

Burgemeester en wethouders van Delfzijl,

secretaris.  
(P. Leeuw)

burgemeester.  
(E.A. Groot)

## Antwoordnota bestemmingsplan Delfzijl – Centrum

23 april 2013

Het besluit 'bestemmingsplan Delfzijl – Centrum' is op 18 december 2012 door ons college genomen. Het besluit is gepubliceerd op 19 december 2012 en heeft van 20 december 2012 tot en met 30 januari 2013 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode 2 zienswijzen ingediend: 1 door de provincie Groningen en 1 door een burger. Hieronder worden deze zienswijzen weergegeven en beantwoord. Ook de ambtshalve wijzigingen worden genoemd.

Zienswijze provincie Groningen	
<p><b>Waterkeringszone</b></p> <p>De zienswijze van de provincie gaat over het onderdeel 'waterkeringszone'. Die is niet in overeenstemming met de omgevingsverordening. Het betreft de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk dient op grond van de omgevingsverordening over een afstand van 100 meter van de voet van de dijk aangegeven te worden. In het bestemmingsplan is een afstand van 50 meter aangehouden en komt daarmee niet in overeenstemming met de omgevingsverordening. De provincie verzoekt daarom de gronden onder de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk overeen te laten komen met de zone van de primaire waterkering zoals deze is opgenomen op bijlage 8, kaart 3, van de omgevingsverordening.</li><li>• Op basis van de omgevingsverordening is het in het geheel niet toegestaan nieuwe gebouwen en bouwwerken op te richten, anders dan ten dienste van de primaire waterkering, binnen het profiel van de vrije ruimte (5 meter voor stedelijk gebied). In het bestemmingsplan is hiervoor echter een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De provincie verzoekt de afwijkingsregeling nader te clausuleren en het bestemmingsplan op dit punt in overeenstemming te brengen met de omgevingsverordening.</li><li>• In de plantoelichting dient voor de bebouwingszone van de omgevingsverordening gemotiveerd te worden op welke wijze wordt voorkomen dat gebouwen, bouwwerken of gebruik van gronden de functie van de bestaande of toekomstige waterkering in de</li></ul>	<p>De regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is nadrukkelijk afgestemd met de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's. De regeling is afgestemd op het voorstel van de waterschappen. We constateren dat de provincie en waterschap verschillende begrenzingen van de primaire kering hanteren. Ook hanteert de provincie strengere beschermingsregels dan het waterschap hanteert.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Voor de waterkering en de vrijwaringszone wordt een nieuwe regeling in het plan opgenomen. Deze wordt afgestemd op de provinciale omgevingsverordening.</li><li>• In lijn met bovenstaande punt is tevens de afwijkingsmogelijkheid binnen de 5 meter-zone uit de bestemming gehaald. In de vrijwaringszone blijft net als nu een bouwverbod gelden. De afwijkingsmogelijkheden worden afgestemd op de zonering uit de provinciale verordening. Dit betekent dat er in de 5 meter-zone (vrije ruimte) geen afwijkingsbevoegdheid meer zal gelden.</li><li>• De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast zoals door de provincie verzocht.</li></ul>

bebouwingszone nadelig kunnen beïnvloeden. Deze nadere toelichting ontbreekt op dit moment in de plantoelichting. De provincie verzoekt het bestemmingsplan hiermee in overeenstemming te brengen.

- In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk van de verbeelding kan worden verwijderd. De provincie verzoekt deze wijzigingsbevoegdheid te schrappen en het bestemmingsplan op dit punt in overeenstemming te brengen met de omgevingsverordening.

- De wijzigingsbevoegdheid zal worden verwijderd.

**Algemene opmerking:**

*Wij hebben moeite met het verbod op de afwijkingsmogelijkheid binnen de 5 meter-zone van de waterkering. Dit beperkt de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Het is immers het waterschap die te allen tijde toestemming moet verlenen en dit zal toetsen. Uit overleg met de provincie blijkt dat er niet kan worden afgeweken van de Provinciale Omgevingsverordening. Wij zien ons dan ook genoodzaakt de afwijkingsmogelijkheid te schrappen en het bestemmingsplan daarmee in overeenstemming te brengen met de Provinciale Omgevingsverordening.*

**Zienswijze burger 1**

**Oude Schans 22-36**

Indiener heeft enkele opmerkingen op het bebouwingsblok Oude Schans 22-36 en de daarop gelegen bestemming Gemengd - 1:

- De eerste drie punten gaan over de indeling in percelen in het bestemmingplan en de daarop gelegen bestemmingen. Die komen niet overeen met de werkelijke situatie.
- In het vierde en vijfde punt spreekt indiener de wens uit op herstructurering in de vorm van sloop- en herbouw van de locatie.

- De bestemmingsvlakken komen niet per definitie overeen met de (kadastrale) percelen, maar met de (gewenste) functies en bouw- en goothoogtes. Deze zijn naar de feitelijke situatie dan wel de bestaande rechten op basis van het bestaande bestemmingsplan bestemd en hebben door de ruimere bestemming (GD – 1) zelfs ruimere mogelijkheden qua functies. Waar de bestaande rechten niet passen binnen de bestemming GD – 1 is dit bestemd middels een functieaanduiding.
- Het bestemmingsplan Delfzijl – Centrum is primair een conserverend bestemmingsplan in het kader van de actualiseringsverplichting. Van een concrete herstructurering van de locatie is nog geen sprake en wordt daarom nu ook nog niet bestemd op deze locatie.

	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen. Dit neemt overigens niet weg dat wij de beperkte ruimtelijke kwaliteit van de locatie erkennen en sluiten dan ook niet uit dat hier in de toekomst wel herstructurering plaatsvindt. Te zijner tijd zal dit dan ook planologisch geregeld worden.</p>
<b>Ambtshalve wijzigingen</b>	
<p><b>Archeologie</b> 28 maart 2013 (na terinzageligging ontwerp) heeft de gemeenteraad nieuw archeologiebeleid vastgesteld. Dit heeft geleid tot enkele beperkte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan</p>	<p>De wijzigingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De vrijgestelde roerdiepte van 0,40 wordt vergroot naar 0,45 in de dubbelbestemming WR-A4.</li> </ul>
<p><b>Kerkstraat 2</b> In het vigerende bestemmingsplan kent de begane grond hier een kantoorbestemming. Deze zit niet in het ontwerpbestemmingsplan, maar dient wel te worden gehandhaafd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De functieaanduiding dienstverlening (dv) is toegevoegd.</li> </ul>
<p><b>Oude Schans 12</b> Op deze locatie waren te weinig wooneenheden (3) bestemd, omdat op de GBKN alleen nummer 12, 12a en 12b staan. In werkelijkheid bestaan er ook nog een nummer 12c, 12d en 12e.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het maximum van 3 wooneenheden als maximum is op de plankaart nu 6, conform het feitelijke aantal adressen.</li> </ul>
<p><b>Tussen Oude Schans 12 en 14</b> Het openbare pad tussen de oude Schans 12 en 14 (vanaf de bestemming Verkeer tot de bestemming Water – Waterkering) is als Wonen – woongebouw bestemd, maar moet Verkeer – Verblijfsgebied zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deze strook is aldus bestemd.</li> </ul>
<p><b>Schoolstraat 36</b> Bij het bestemmen van deze locatie is ervan uitgegaan dat hier slechts een restaurant werd gevoerd. Nu is ons echter gebleken dat hier van oudsher ook een caféfunctie wordt gevoerd (de naam Hay's Pub spreekt</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De bestemming Gemengd - 1 plus functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' (GD – 1 + h≤2) is gewijzigd in de bestemming Gemengd – 2 (GD – 2).</li> </ul>

<p>eigenlijk voor zich). Gezien het al jarenlang gevoerde gebruik, de bestaande planologische rechten, de ligging ten opzichte van het plein Molenberg en de bestemming waarbinnen het perceel 'ingeklemd' ligt (omringd door GD – 2) is de bestemming aangepast in lijn met het feitelijke gebruik en de bestemming van de overige (horeca)panden rondom plein Molenberg.</p>	
<p><b>Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta</b></p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan zijn 'woningen' zonder beperking mogelijk binnen de bestemming Gemengd – 1. Deze mogelijkheid bestaat in het oude bestemmingsplan nog niet waar het de eerste bouwlaag betreft. Hierdoor ontstaat een danig ruime mogelijkheid voor het toevoegen van woningen, dat deze regeling niet past binnen de regionale woningbouwafspraken zoals opgenomen in het Woon- en Leefbaarheidsplan regio Eemsdelta (WLP).</p> <p>Omdat hierdoor een te ruimte mogelijkheid aan toe te voegen woningen ontstaat, is de bestemming op de functie 'woningen' ingeperkt.</p>	<p>In het oude bestemmingsplan was het buiten de bestaande woningen om niet mogelijk te wonen op de begane grond van winkelpanden, kantoren, etc. In de ontwerpversie van het nieuwe bestemmingplan was dit wel direct mogelijk in de bestemming Gemengd - 1 (GD – 1): de schil buiten het kernwinkelgebied (de bestemming Centrum).</p> <p>Deze ruime mogelijkheid voor het toevoegen van woningen op de begane grond gaf echter dusdanig ruime mogelijkheden voor woningtoevoeging, dat deze regeling niet in lijn was met het Woon- en Leefbaarheidsplan regio Eemsdelta (WLP). In overleg met de provincie is daarom een gewijzigde woningbouwregeling opgenomen die in lijn is met de afspraken uit het WLP. De nieuwe regeling komt op het volgende neer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De mogelijkheid voor woningen op de begane grond binnen de bestemming GD – 1 is geschrapt.</li> <li>• Het aantal woningen op de bovenliggende lagen is op ten hoogste het bestaande aantal gesteld. Dit geldt tevens voor de bestemming Centrum.</li> <li>• Vervolgens is gekeken op welke locaties dit wél per direct mogelijk zou moeten zijn. Dit zijn naast GD – 1-bestemmingen ook een aantal woongebouwen (bestemming W – WGB), waar nu bijvoorbeeld nog alleen een kantoorbestemming op de begane grond zit, te weten Burgemeester Buiskoolplein 70 (vml. Fortis) en de Kerkstraat 2.</li> <li>• Dit zijn locaties waar op termijn niet ontwikkeld zal worden: hier snijden wij onszelf dus niet in de vingers door woningbouwontwikkelingen toe te staan.</li> <li>• Deze 'veilige' locaties hebben op de plankaart een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – eerste bouwlaag' gekregen.</li> <li>• Deze aanduiding op de kaart is gekoppeld aan planregels, die het</li> </ul>

	<p>toevoegen van woningen hier koppelen aan de aantallen in het WLP. De aanduiding is specifiek gekoppeld aan de +65 van de post 'benodigde ruimte in bestemmingsplan' zoals in de plantoelichting weergegeven. Elke toevoeging van woningen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – eerste bouwlaag' moet verantwoord worden uit deze specifieke post!</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Door deze koppeling tussen het bestemmingsplan en het WLP is de woningbouwtoename door het bestemmingsplan Delfzijl - Centrum gemaximeerd.</li><li>• Ondermeer deze tabel uit het WLP is opgenomen in de plantoelichting. Daar wordt dieper op deze systematiek ingegaan.</li></ul>
--	---



## **Artikel 5      Centrum**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
1. detailhandel, niet zijnde supermarkten al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca, voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
  2. horecabedrijven categorie 1, voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
  3. maatschappelijke voorzieningen, voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
  4. publiekgerichte dienstverlening;
  5. horecabedrijven categorie 1 en/of 2, voorzover horecabedrijven categorie 2 qua openingstijden gelijk te stellen zijn met horecabedrijven categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horecagebied';
  6. horecabedrijven categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
  7. horecabedrijven categorie 1 en/of 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
  8. horecabedrijven categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
  9. een poolcentrum, voorzover het de tweede bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
  10. woningen, voorzover het de tweede en hogere bouwlaag betreft, tenzij in de bestaande situatie in de eerste bouwlaag wordt gewoond, in welk geval wonen in de eerste bouwlaag is toegestaan;

en mede bestemd voor:

- b. het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie';
- c. de bescherming van de functie van de waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk';

met de daarbijbehorende:

- d. horecaterrassen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2      Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' zal de hoogte van een gebouw of overkapping ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zal de

- hoogte van een gebouw of overkapping ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gelden de volgende regels voor hoofdgebouwen:
1. ten minste één gevel van een hoofdgebouw zal in de gevellijn worden gebouwd;
  2. de gevelbreedte van een hoofdgebouw zal ten minste 5,00 m en ten hoogste 8,00 m bedragen;
  3. indien ter plaatse de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven, zal een hoofdgebouw over ten minste een horizontale diepte van 6,00 m zijn voorzien van een kapverdieping dan wel een zadeldak of (afgeknot) schilddak, waarbij de dakhelling van de kap ten minste 45° zal bedragen.

#### 5.2.1 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het bestaande aantal;
- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het aantal dat is overeengekomen in het regionale Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta; met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', het aangegeven aantal als maximum geldt;
- b. het gebruik van de eerste bouwlaag van een gebouw als woning, tenzij in de bestaande situatie in de eerste bouwlaag wordt gewoond, in welk geval wonen in de eerste bouwlaag is toegestaan;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven, niet zijnde horecabedrijven categorie 1 en ondergeschikte horeca, in afwijking van de aangegeven categorie-aanduiding;

- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven categorie 2, indien niet wordt aangesloten aan de openingstijden van horecabedrijven categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horecagebied';
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen.

### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 onder a in die zin dat de tweede en hogere bouwlagen van een gebouw mogen worden gebruikt voor detailhandel, horecabedrijven categorie 1 en/of maatschappelijke voorzieningen.

### **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'cultuur en ontspanning', 'horeca van categorie 1', 'horeca tot en met horecacategorie 2' of 'horeca van categorie 3' wordt verwijderd, indien de betreffende functie minimaal één jaar is beëindigd.

## **Artikel 9      Gemengd - 1**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
1. woningen, voor zover het de eerste bouwlaag betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - eerste bouwlaag';
  2. woningen, voor zover het de tweede en hogere bouwlaag betreft;
  3. maatschappelijke voorzieningen;
  4. dienstverlening, voorover het de eerste bouwlaag betreft;
  5. bedrijven, genoemd in Bijlage 1, onder categorie 1;
  6. een bowling- en/of kegelbaan, ter plaatse van de aanduiding 'bowlingbaan';
  7. detailhandel, niet zijnde supermarkten, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
  8. horecabedrijven categorie 1 voorzover het de eerste bouwlaag betreft ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
  9. horecabedrijven categorie 2, voorzover het de eerste bouwlaag betreft ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
  10. horecabedrijven categorie 1 en/of 2 voorzover het de eerste bouwlaag betreft ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
  11. horecabedrijven categorie 3 voorzover het de eerste bouwlaag betreft ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';

en mede bestemd voor:

- b. het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie';
- c. de bescherming van de functie van de waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk';

met de daarbijbehorende:

- d. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- e. horecaterrassen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **9.2      Bouwregels**

#### *9.2.1      Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' zal de hoogte van een gebouw of overkapping ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zal de hoogte van een gebouw of overkapping ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gelden de volgende regels voor hoofdgebouwen:
  - 1. ten minste één gevel van een hoofdgebouw zal in de gevellijn worden gebouwd;
  - 2. de gevelbreedte van een hoofdgebouw zal ten minste 5,00 m en ten hoogste 8,00 m bedragen;
  - 3. indien ter plaatse de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven, zal een hoofdgebouw over ten minste een horizontale diepte van 6,00 m zijn voorzien van een kapverdieping dan wel een zadeldak of (afgeknot) schilddak, waarbij de dakhelling van de kap ten minste 45° zal bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a mogen garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage' worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. de garageboxen zullen in complexen worden gebouwd;
  - 2. de bouwhoogte van een garagebox zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

### 9.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

## 9.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 9.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.1 onder a in die zin dat gebouwen en overkappingen buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits er een aantoonbare bedrijfstechnische noodzaak aanwezig is.

## 9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het bestaande aantal, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - eerste bouwlaag', in welk geval het totaal aantal toe te voegen woningen binnen de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Wonen - Woongebouw' niet meer zal bedragen dan 65 en in overeenstemming is met het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta, vastgesteld op 13 maart 2013;
- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het aantal dat is overeengekomen in het regionale Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', het aangegeven aantal als maximum geldt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 1 onder categorie 1;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven, niet zijnde horecabedrijven categorie 1 en ondergeschikte horeca, in afwijking van de aangegeven categorie-aanduiding.

## 9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.5 onder b in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in Bijlage 1 onder categorie 1.

## 9.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'bowlingbaan', 'detailhandel', 'horeca van categorie 1', horeca van categorie 2', 'horeca tot en met horecacategorie 2' of 'horeca van categorie 3' wordt verwijderd, indien de betreffende functie minimaal één jaar is beëindigd.

## **Artikel 19 Water - Waterkering 1**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water - Waterkering 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. werken ten behoeve van de primaire waterkering;

en mede bestemd voor:

b. het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie';

met daaraan ondergeschikt:

c. wegen en paden;

d. water;

e. een gebouw ten behoeve van een gemaal;

met de daarbijbehorende:

f. waterstaatkundige voorzieningen, waaronder kaden en dijken, sluizen en gemalen;

g. terreinen;

h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder stadspoorten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stadspoort'

### **19.2 Bouwregels**

#### *19.2.1 Gebouw genoemd in lid 9.1 sub b*

Voor het bouwen van gebouwen genoemd in lid 19.1 sub b geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

#### *19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;

b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

### **19.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de milieusituatie;

b. de verkeersveiligheid;

c. de zeedefensie;

d. een goede landschappelijke inpassing; en

e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *19.4.1 Vergunningplicht*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het planten van bomen en struiken;
- c. het dempen en graven van waterlopen;
- d. het verwijderen en aanbrengen van verhardingen, waaronder de toegelaten wegen en paden.

### *19.4.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 19.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### *19.4.3 Toetsingscriteria*

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie.



## **Artikel 20 — Water - Waterkering**

### **20.1 — Bestemmingsomschrijving**

De voor “Water - Waterkering” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a: de waterkering;
- en mede bestemd voor:
- b: de bescherming van de functie van de waterkering; ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone = dijk';
- c: het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op geluidsgevoelige objecten; ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone = industrie'; met daaraan ondergeschikt:
- d: wegen en paden;
- e: parkeervoorzieningen; met de daarbijbehorende;
- f: werken ten behoeve van de waterstaat, waaronder kaden en dijken; sluizen en gemalen;
- g: groenvoorzieningen;
- h: terreinen;
- i: bouwwerken, geen gebouwen zijnde; waaronder stadspoorten; ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding = stadspoort'.

### **20.2 — Bouwregels**

#### *20.2.1 Gebouwen en overkappingen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *20.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

### **20.3 — Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing; ten behoeve van:

- a: de zeedefensie;
- b: de waterhuishouding;
- c: de woonsituatie;
- d: de verkeersveiligheid; en
- e: de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **20.4 — Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *20.4.1 Vergunningplicht*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het verwijderen en aanbrengen van verhardingen, waaronder de toegelaten wegen en paden.

### *20.4.2 Uitzondering*

Het bepaalde in lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### *20.4.3 Toetsingscriteria*

De in lid 20.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie van de dijken c.q. de overige gronden met een waterkerende (neven) functie.

-

## **Artikel 31      Wonen - Woongebouw**

### **31.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. gestapelde woningen;
  2. dienstverlening, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
  3. detailhandel, niet zijnde supermarkten, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
  4. detailhandel met inbegrip van supermarkten, , voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';

en mede bestemd voor:

- b. het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie';
- c. de bescherming van de functie van de waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk';

met de daarbijbehorende:

- d. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **31.2    Bouwregels**

#### *31.2.1 Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ten minste één gevel van een woongebouw zal in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een gebouw of overkapping ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zal de hoogte van een gebouw of overkapping ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a mogen garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage' worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
  1. de garageboxen zullen in complexen worden gebouwd;
  2. de bouwhoogte van een garagebox zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

### 31.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### 31.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 31.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het bestaande aantal, zoals is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - eerste bouwlaag', in welk geval het totaal aantal toe te voegen woningen binnen de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Wonen - Woongebouw' niet meer zal bedragen dan 65 en in overeenstemming is met het Woon- en Leefbaarheidsplan Emsdelta, vastgesteld op 13 maart 2013;
- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het in de ter plaatse aangegeven aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gestelde aantal;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  3. het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
  4. de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  5. de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in Bijlage 1;
  6. de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
  7. de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige

- invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
8. reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
  - c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
  - d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
  - e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
  - f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor recreatief medegebruik, waaronder begrepen het houden van een bed & breakfast.

## **Artikel 33 Waarde - Archeologie 4**

### **33.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden.

### **33.2 Bouwregels**

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan **0,40 0,45 m** wordt geroerd, tenzij het betreft:

- a. bouwwerken waarvan de bestaande oppervlakte met ten hoogste 200 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m<sup>2</sup> ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en).

### **33.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *33.3.1 Afwijkingsregels*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 33.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
  3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### *33.3.2 Advies archeologisch deskundige*

Indien één of meerdere voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### **33.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *33.4.1 Vergunningplicht*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>, waarbij in acht genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m 0,45 m ;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van waterlopen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,40 m 0,45 m ;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,50 m en dieper dan 1,00 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur.

#### 33.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 33.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### 33.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### 33.4.4 Advies archeologisch deskundige

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

## **Artikel 34 Waterstaat - Waterkering 1**

### **34.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de primaire waterkering met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **34.2 Bouwregels**

#### *34.2.1 Algemeen*

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming.

#### *34.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een reclamemast zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

### **34.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 34.2.1 in die zin dat de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  1. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie;
  2. na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering.

### **34.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden**

#### *34.4.1 Vergunningplicht*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het planten van bomen en struiken;
- c. het dempen en graven van waterlopen;
- d. het verwijderen en aanbrengen van verhardingen, waaronder de wegen en paden.



#### 34.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 34.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### 34.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie.

## **Artikel 36 Algemene bouwregels**

### **36.1 Reclamemasten**

De bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

### **36.2 Overschrijding bestemmings- en aanduidingsgrenzen**

De bestemmings- en aanduidingsgrenzen mogen in afwijking van het plan en de bestemmingen in deze regels, uitsluitend worden overschreden door:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
- b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- c. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte;
- d. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;  
mits:
  1. de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijdend.

### **36.3 — Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bestemmingen in deze regels uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken; mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen; mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

### **36.4 Geluidsgevoelige functie**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- indien een gebouw of een deel van een gebouw als geluidsgevoelige functie in gebruik wordt genomen, dienen de gevels van het gebouw te worden voorzien van een zodanige geluidswering dat het geluidsgevoelig object kan voldoen aan de grenswaarde voor de geluidbelasting binnen het gebouw bij gesloten ramen welke wordt aangehouden bij een vastgestelde hogere grenswaarde.

## **Artikel 37    Algemene gebruiksregels**

### **37.1    Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf / seksinrichting;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van de gronden voor het opstellen, opslaan, deponeren, lozen, c.q. storten, al dan niet ten verkoop van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines, anders dan ten behoeve van de bedrijfsvoering.

## **Artikel 38    Algemene aanduidingsregels**

### **38.1    geluidzone - industrie**

#### *38.1.1 Algemeen*

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden aangewezen als de geluidzone van het gezoneerd terrein.

#### *38.1.2 Bouwregels*

Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt de volgende regel:

- een op grond van de daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar geluidsgevoelig object, of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de gevel van dit geluidsgevoelige object niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

#### *38.1.3 Specifieke gebruiksregels*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

### **38.2    vrijwaringszone - dijk 1**

#### *38.2.1 Algemeen*

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen primaire waterkering met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *38.2.2 Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen gelden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - dijk 1" de volgende regels:

- a. er mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de aanduiding, met uitzondering van bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

### 38.2.3 Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan, na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering, worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.2 in die zin dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - ontheffingsgebied 1" de in de bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat de bestaande of toekomstige waterkering niet nadelig wordt beïnvloed;
- b. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - ontheffingsgebied 2" de in de bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat de stabiliteit van de nabijgelegen waterkering niet nadelig wordt beïnvloed.

## 38.3 — vrijwaringszone = dijk

### 38.3.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone = dijk' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 38.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone = dijk' de volgende regels:

- a. er mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd; anders dan ten behoeve van de aanduiding, met uitzondering van bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

### 38.3.3 Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.3.2 sub a in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone = dijk' de in de bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd; mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering;
- c. in bebouwd gebied wordt voldaan aan de volgende onderverdeling:
  1. binnen een zone van 5 m vanaf de aanduidingsgrens, waar deze grenst aan de bestemming 'Water = Waterkering' is alleen bebouwing van zwaar maatschappelijk belang toegestaan waarvan aangetoond is dat deze niet elders plaats kan vinden;

2. binnen de volgende 70,00 m is alleen bebouwing toegestaan, waarvan is aangetoond dat deze de bestaande of toekomstige waterkering niet nadelig beïnvloedt;
  3. binnen de volgende 25,00 m is alleen bebouwing toegestaan, waarvan is aangetoond dat deze de stabiliteit van de waterkering niet nadelig beïnvloedt;
- d. in onbebouwd gebied wordt voldaan aan de volgende onderverdeling:
1. binnen een zone van 75 m vanaf de aanduidingsgrens, waar deze grenst aan de bestemming 'Water - Waterkering' is alleen bebouwing van zwaar maatschappelijk belang toegestaan waarvan aangetoond is dat deze niet elders plaats kan vinden;
  2. binnen de volgende 25,00 m is alleen bebouwing toegestaan, waarvan is aangetoond dat deze de stabiliteit van de waterkering niet nadelig beïnvloedt.

#### 38.3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat de aanduiding 'vrijwaringszone = dijk' (gedeeltelijk) wordt verwijderd, mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

## **Artikel 40      Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. ten behoeve van de aanleg van rijwielpaden de onderlinge begrenzing van bestemmingen in geringe mate wordt aangepast;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot tot ten hoogste 40,00 m, mits:
  1. bij de plaatsing wordt aangesloten bij bestaande hoge elementen, zoals gebouwen, torens, torensilos of masten;
  2. bij de plaatsing rekening wordt gehouden met een goede bereikbaarheid en landschappelijke inpasbaarheid;
  3. de noodzaak van de plaatsing wordt aangetoond, waarbij het principe geldt dat er voorkeur bestaat voor de plaatsing van één grote antenne boven meerdere kleine antennes (benutten van elkaars opstelpunten) alsmede de voorkeur voor plaatsing in stedelijk gebied;
  4. aangetoond is dat er geen onevenredige schade wordt gedaan aan de veiligheid en de gezondheid;
  5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de bestemming 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Horeca' of 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in een woonbestemming, mits:
  1. de wijzigingsbevoegdheid hoofdzakelijk wordt toegepast als gebruikswijziging in die zin dat de bebouwing van de betreffende gebouwen in stand blijft. Indien dit niet mogelijk is, mag herinvulling onder stringente stedenbouwkundige voorwaarden plaatsvinden;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
  3. het totaal aantal toe te voegen woningen binnen de nieuwe woonbestemmingen en de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Wonen - Woongebouw' niet meer zal bedragen dan 65 en in overeenstemming is met het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta, vastgesteld op 13 maart 2013;
  4. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met het regionale woonbeleid neergelegd in het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta, dat de instemming van Gedeputeerde Staten heeft;
- e. dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- f. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt aangebracht, indien uit

- archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn;
- g. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  - h. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt aangebracht, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.