

Nummer 7

De raad van de gemeente Delfzijl;

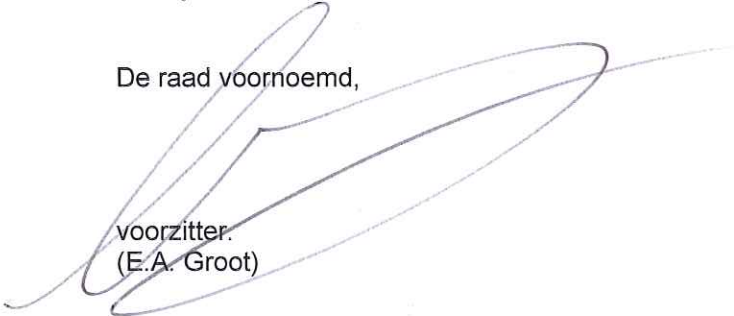
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 november 2011;

besluit:

- I. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- II. Het bestemmingsplan "Delfzijl – Kern West" met plannummer NL.IMRO.0010.26BP gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de aangegeven wijzingen in het voorstel, met de daarbijbehorende onderdelen; 'zienswijzenprocedure' en 'kaartenbijlagen 1 t/m 5'.

Delfzijl, 15 december 2011

De raad voornoemd,



voorzitter.
(E.A. Groot)



griffier.
(O. Rijkens)

Portefeuillehouder: wethouder M. Kaptan

Onderwerp: Bestemmingsplan "Delfzijl – Kern West"

Korte inhoud: De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan "Delfzijl – Kern West" gewijzigd vast te stellen

Delfzijl, 16 november 2011

Aan de raad

Aanleiding

Op dit moment worden alle bestemmingsplannen in de gemeente Delfzijl geactualiseerd, waaronder de bestemmingsplannen voor "Delfzijl – Kern West".

Het plangebied is gelegen ten westen van het centrum van Delfzijl (begrenzing oostzijde) en wordt in het noorden begrensd door de Parallelweg (N360), aan de westzijde door de Zeel en aan de zuidzijde door het Damsterdiep. De begrenzing van het plangebied is zodanig gekozen dat een nauwkeurige aansluiting met de omliggende bestemmingsplannen wordt verkregen.

Overwegingen

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

Aanpak/uitvoering/voortgang

Het ontwerpbestemmingsplan "Delfzijl – Kern West" heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 28 juli 2011 tot en met 7 september 2011. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen naar voren gebracht en één instemmende reactie, alle drie zijn ontvankelijk. Ook behoeft het plan een aantal ambtelijke aanpassingen van ondergeschikt belang.

Voor alle binnengekomen zienswijzen en de volledige beantwoording daarvan verwijzen wij naar de bijlage 'zienswijzenprocedure', die in de raadsmap ter inzage ligt. Deze bijlage en de daarbij behorende 'kaartenbijlage 1 t/m 5' maken onlosmakelijk onderdeel uit van dit voorstel. De belangrijkste conclusies worden hieronder genoemd.

- Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijze betreffende de locatie van de steenfabriek stellen wij voor om grotendeels tegemoet te komen aan de zienswijze. Voorwaarde is wel dat er een planschade overeenkomst gesloten dient te worden. Voorstel is om het ontwerpbestemmingsplan op de onderstaande punten aan te passen (zie ook de kaartenbijlage 1).

locatie 'zuid'

- bestemmen als 'bedrijf in de categorieën t/m 3.1';
- één bedrijfswoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'
- met een bouwvlak waarbinnen het historisch pand en schoorsteen van de voormalige steenfabriek gesitueerd worden en waarbinnen ruimte wordt geboden voor vestigen van units voor kleine bedrijvigheid conform het beeldkwaliteitsplan.
- de maximale bouwhoogte is 9 meter, met uitzondering van de schoorsteen. Deze heeft een maximum bouwhoogte van 45 meter.
- aan de 'achterzijde' van het bouwvlak waar de voormalige opslagloodsen gesitueerd zijn, wordt een aanduiding opgenomen; 'specifieke bouwaanduiding sba-1, 2, 3' om de bouw van units mogelijk te maken. De cijfers 1, 2 en 3 staan voor het maximum aantal te stapelen units.
- aan de 'voorzijde' van het bouwvlak, wordt een functieaanduiding opgenomen; 'sb- log'. Deze functieaanduiding maakt logies mogelijk in het historische pand.

locatie 'noord'

- groenbestemming opnemen. De voor 'groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, water en fiets- en voetpaden.

watergang

De watergang ten westen van de steenfabriek is nu onderbroken door een brede dam. Wij stellen voor om de watergang door te laten lopen en de parkeerplaats en steenfabriek te verbinden door een voetgangersbruggetje.

- De zienswijze betreffende de DEVEFA-locatie leidt niet tot een voorstel om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, met uitzondering van een ondergeschikt puntje met betrekking tot een foutief geplaatste bestemmingsaanduiding.
De volledige zienswijze is terug te lezen in de 'zienswijzenprocedure'.

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 hoofdstuk 6 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is ook destijds ter informatie verzonden naar uw raad.

Financiële dekking

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

Voorstel

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan "Delfzijl – Kern West" vast te stellen, met inachtneming van aangegeven wijzigingen in het voorstel, met de daarbijbehorende onderdelen; 'zienswijzenprocedure' en 'kaartenbijlagen 1 t/m 5'.

Burgemeester en wethouders van Delfzijl,

burgemeester.
(E.A. Groot)

secretaris.
(K.J. Havinga)

Behandeld door J. Teune, tel. 9925

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Delfzijl – Kern West" heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 28 juli 2011 tot en met 7 september 2011. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen naar voren gebracht en één instemmende reactie, alle drie zijn ontvankelijk. Ook behoeft het plan een aantal ambtelijke aanpassingen.

1. Steenfabriek

Indiener geeft aan dat de motivatie voor het indienen van een zienswijzen voortkomt uit de wens om op de locatie van de steenfabriek 'een broedplaats' voor kleine bedrijvigheid te creëren.

Indiener heeft ons voorgesteld om het perceel van de steenfabriek als volgt in het bestemmingsplan op te nemen:

- Het voorstel is om het perceel te verdelen in een noordelijk deel en een zuidelijk deel.
- Het zuidelijk deel een bedrijfsbestemming geven
- het noordelijk deel een reservering op nemen voor toekomstige ontwikkelingen (50% bebouwing van de totale oppervlakte). De andere helft van het noordelijk deel bestemmen als groen, water en ruimte opnemen voor een fietspad.
- Nieuwe bestemming locatie zuid 'Bedrijven' t/m categorie 3.1; Met als gebruiksfuncties: kleine ambachten, handel en industrie, maatschappelijke dienstverlening, ondergeschikte kantoorfuncties, ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte horeca, ondergeschikte logies, bijeenkomstfunctie en dienstwoningen.
- Verder ziet indiener graag dat het parkeerterrein als zodanig wordt bestemd.

Reactie: De ingediende zienswijze is het resultaat van nauw overleg tussen de architect en eigenaar en ambtenaren. Beide partijen zijn content met het voorliggende plan voor herontwikkeling van de locatie van de steenfabriek. Al eerder in het proces is er overleg geweest tussen deze partijen over de herontwikkeling van de steenfabriek. Toentertijd lag er nog geen concreet plan en om enigszins te kunnen inspelen op de toen nog onbekende toekomstige ontwikkelingen is er in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Nu de eigenaar en architect een concreet plan hebben ingediend voor herontwikkeling van de steenfabriek kan het als zodanig worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan Delfzijl-Kern West.

Wij stellen voor om grotendeels tegemoet te komen aan de zienswijze en het als volgt in het bestemmingsplan op te nemen;

- locatie 'zuid'

- bestemmen als 'bedrijf in de categorieën t/m 3.1';
- één bedrijfswoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'
- met een bouwvlak waarbinnen het historisch pand en schoorsteen van de voormalige steenfabriek gesitueerd worden en waarbinnen ruimte wordt geboden voor vestigen van units voor kleine bedrijvigheid conform het beeldkwaliteitsplan.
- de maximale bouwhoogte is 9 meter, met uitzondering van de schoorsteen. Deze heeft een maximum bouwhoogte van 45 meter.
- aan de 'achterzijde' van het bouwvlak waar de voormalige opslagloodsen gesitueerd zijn, wordt een aanduiding opgenomen; 'specifieke bouwaanduiding sba-1, 2, 3' om de bouw van units mogelijk te maken. De cijfers 1, 2 en 3 staan voor het maximum aantal te stapelen units.
- aan de 'voorzijde' van het bouwvlak, wordt een functieaanduiding opgenomen; 'sb- log'. Deze functieaanduiding maakt logies mogelijk in het historische pand.

- locatie 'noord'

- groenbestemming opnemen. De voor 'groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, water en fiets- en voetpaden.
- 'Toekomstige ontwikkelingen' kunnen wij als zodanig niet opnemen in het bestemmingsplan. Op het moment dat er een concreet plan ligt is de gemeente bereid om in gezamenlijkheid tot een gepaste invulling te komen van het terrein. Hiervoor zal te zijner tijd een aparte procedure

gevolgd worden. Vooralsnog zal in dit bestemmingsplan tevens de bestemming 'groen' worden opgenomen.

- parkeervoorziening

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het parkeerterrein de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied' opgenomen. Dit kan onveranderd overgenomen worden in het vast te stellen bestemmingsplan.

- watergang

De watergang ten westen van de steenfabriek is nu onderbroken door een brede dam. Wij stellen voor om de watergang door te laten lopen en de parkeerplaats en steenfabriek te verbinden door een voetgangersbruggetje.

- De 'Wro-zone – Wijzigingsgebied 2'

Omdat er nu een concreet plan ligt voor herontwikkeling van de steenfabriek kan de wijzigingsbevoegdheid zoals deze was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan nu worden verwijderd.

Voorstel: Wij stellen voor om de zienswijze gegrond te verklaren en op te nemen in het bestemmingsplan zoals hierboven en in de kaartenbijlage 1 wordt weergegeven.

2. DEVEFA

Indiener heeft een zienswijze ingediend, bestaande uit een aantal onderwerpen. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien.

2.1 Onvoldoende informatie

Indiener geeft aan dat door het niet tijdig ontvangen van de opgevraagde informatie, hij zich het recht voorhoudt om nieuwe zaken aan te dragen als onderdeel van de ingediende zienswijze.

Reactie: Het ontwerpbestemmingsplan Delfzijl Kern West heeft van 28 juli tot en met 7 september ter inzage gelegen. Op 24 augustus 2011 zijn er per mail een aantal specifieke vragen gesteld door adviseur van indiener. Omdat het specifiek inhoudelijke vragen betrof, was het niet mogelijk om deze per ommekeer te kunnen beantwoorden. Na intensieve inzet van onze kant is het toch gelukt om deze vragen voor afloop van het ter inzage termijn te hebben beantwoord. Gedurende de bovengenoemde twee weken is de adviseur nauwkeurig op de hoogte gehouden omtrent de gang van zaken. Het recht om nu na afloop van de wettelijke termijn, nieuwe zaken aan te dragen als onderdeel van de reeds ingediende zienswijze is er niet.

2.2 Bestemmingwijziging dienstwoning verffabriek

Indiener geeft aan tevreden te zijn met de verleende planologische medewerking om in de voormalige directiewoning twee appartementen te realiseren.

Voorstel: Deze positieve reactie ter kennisgeving aannemen.

2.3 Vervangen door woningbouw

Indiener geeft aan dat in de toelichting in de paragraaf 'aanwezigheid van voorzieningen en bedrijven' dat de voormalige verffabriek op termijn zal worden vervangen door woningbouw. Indiener ziet dit niet terug komen in de planregels en de verbeelding. Ook verneemt indiener graag op welke wijze de gemeente de herontwikkeling van de locatie te bewerkstelligen.

Reactie: In de toelichting is inderdaad geschreven dat de voormalige verffabriek op termijn zal worden vervangen door woningbouw. Aansluitend staat geschreven dat 'de te bouwen woningen in overeenstemming moeten zijn op het moment van wijziging met het vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid'. Dit betekent dat er pas woningen gebouwd kunnen worden, om het moment dat dit binnen het gemeentelijk- en provinciaal beleid past.

Bekend is dat de gemeente Delfzijl nu voor een netto sloopopgave staat. Herinrichting van de locatie van de voormalige verffabriek met woning is een wensbeeld, een toekomstvisie en daarom is dit dan ook niet doorvertaald naar het juridische deel van het bestemmingsplan, te weten de verbeelding en de planregels.

Echter blijkt niet voldoende uit de toelichting dat de bedoelde herinrichting van het terrein een toekomstvisie is en daarom stellen wij voor om de betreffende zin te herformuleren.

Voorstel: Wij stellen voor om gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet te komen door onderstaande passage op te nemen in de toelichting:

'Een toekomstvisie is om de voormalige verffabriek Delfzijl en het garagebedrijf aan de J.C. Rijpstraat op termijn te kunnen vervangen door woningbouw, mits de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op het moment van wijziging, vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid.'

2.4 Appartementen

Indiener dient een verzoek in om appartementen mogelijk te maken op het perceel ten westen van de voormalige directiewoning.

Reactie: Al eerder (december 2010) is richting indiener gecommuniceerd over de herontwikkeling van het terrein. Wij hebben toentertijd aangegeven graag een integrale toekomstvisie voor het gehele terrein te ontvangen. Wij gaan graag in overleg met indiener om tot een gepaste herontwikkeling van de locatie te komen. Echter hebben wij tot op heden wij geen integrale toekomstvisie mogen ontvangen.

Voorstel: Wij stellen voor om, wegens bovengenoemde redenen, dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.5 W-1D

Indiener merkt op dat op het perceel links van de voormalige directiewoning de bestemmingsaanduiding W-1D vermeld staat en verzoekt ons om de kleur op de verbeelding aan te passen en appartementen toe te staan.

Reactie: Indiener heeft gelijk dat op de analoge versie van het bestemmingsplan de bestemmingsaanduiding W-1D links van de directiewoning vermeld staat. Dit is een omissie, het is foutief op de analoge kaart weergegeven. De bestemming van het betreffende perceel is een bedrijfsbestemming. Wat betreft het toestaan van appartementen, zie reactie onder 3.4.

Voorstel: Wij stellen voor om gedeeltelijk de zienswijze gegrond te verklaren en stellen voor om de omissie te herstellen (zie kaartenbijlage 2). Verder stellen we voor om het gedeelte van de zienswijze wat betreft het verzoek om appartementen toe te staan ongegrond te verklaren.

2.6 Bodemverontreiniging

Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat de Wettersteinstraat 2-4 de kwalificatie 'verontreinigde locatie' heeft gekregen. Indiener wil de onderbouwing daarvan ontvangen, zodat hij kan controleren of er sprake is van verontreiniging op de locatie. En indiener merkt daarbij op dat er DEVEHA-locatie staat geschreven in plaats van DEVEFA.

Reactie: De huidige stand van zaken is, na controle bij provincie, het bodeminformatiesysteem (BIS) en dossieronderzoek, dat de locatie nog steeds bekend staat als ernstig verontreinigd, maar zeer waarschijnlijk geen spoed. Er is namelijk geen beschikking ernst en spoedeisendheid afgegeven. Dit betekent dat er geen tijdstip is vastgesteld, voor wanneer er gesaneerd moet worden.

Echter als indiener wil bouwen, dan moet er eerst een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd worden en toestemming krijgen van het bevoegd gezag (de provincie).

Voorstel: Wij stellen voor om gedeeltelijk de zienswijze gegrond te verklaren en om de typefout te herstellen. Verder stellen we voor om het gedeelte van de zienswijze wat betreft de verontreiniging ongegrond te verklaren.

2.7 Milieucategorie

Indiener maakt bezwaar tegen het beperken van de gebruiksrechten door nu uitsluitend bedrijven tot en met categorie 2 toe te staan. Een verffabriek betreft een zwaardere milieucategorie dan categorie 2 en verder geeft indiener aan dat hij het betreuwenswaardig vindt dat een dergelijke keuze niet onderbouwd wordt en niet eerst met de eigenaar wordt overlegd. Vervolgens geeft indiener aan het op prijs te stellen om in gezamenlijkheid te gaan kijken naar een manier om de gebruiksmogelijkheden van de DEVEFA-locatie optimaal te benutten in combinatie met woningbouw in de directe omgeving. Verder verzoekt indiener om inzichtelijk te maken welke gebruiksrechten worden geraakt door het terugbrengen van de hoogte van de milieucategorie.

Reactie: In het geldende bestemmingsplan is er voor de DEVEFA-locatie een specifieke bestemming 'verffabriek' opgenomen. Dit betekent dat uitsluitend een verffabriek is toegestaan en geen andere vorm van bedrijvigheid.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Delfzijl- Kern West' is er voor gekozen om bedrijvigheid uit een lichtere categorie op te nemen, omdat de milieuvergunning (welke een verffabriek mogelijk maakte) uit 1987 niet meer geldig is. Deze milieuvergunning is namelijk vervallen.

Omdat indiener zelf toentertijd heeft aangegeven dat alle bedrijfsactiviteiten op de DEVEFA-locatie worden beëindigd, met uitzondering van de opslag van verf, is het daarom niet logisch om opnieuw uitsluitend een verffabriek te bestemmen, gelet op het huidige gebruik van het terrein.

Op de locatie van de voormalige verffabriek zijn nu bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met categorie 2. Dit zijn weliswaar lichtere bedrijven dan een verffabriek, maar nu is wel andersoortige bedrijvigheid toegestaan. Dit is dus een verruiming van de gebruiksmogelijkheden in plaats van een beperking.

Een zware milieucategorie is overigens niet passend in relatie tot de woningen die in de directe omgeving van de voormalige verffabriek liggen.

Welke bedrijfsactiviteiten vallen in de categorie 2 zijn terug te lezen in de bijlage 1 van het bestemmingsplan 'Staat van bedrijven'.

Voorstel: Wij stellen voor om, wegens bovengenoemde redenen, dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.8 Staat van bedrijfsactiviteiten

Indiener maakt bezwaar tegen de door de gemeente gehanteerde Staat van Bedrijven. Volgens indiener hanteert de gemeente een verkorte en uitputtende lijst van bedrijven die niet in overeenstemming is met de veel uitgebreidere VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Indiener is van mening dat zijn rechten om de bedrijfsruimte te gebruiken onnodig wordt ingeperkt. Gemeente maakt naar mening van indiener onacceptabele keuzes door bepaalde typen bedrijven uit te sluiten.

Reactie: In de VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' waarnaar indiener verwijst, vormt volgens VNG een basis om een Staat van Bedrijfsactiviteiten samen te stellen. In bijlage 1 van het bestemmingsplan is naar onze mening een zeer uitgebreide staat van bedrijven opgenomen. Zoals ook in de reactie onder 2.7 is aangegeven is er geen sprake van inperking van gebruiksmogelijkheden waar indiener zich op beroept.

Voorstel: Wij stellen voor om, wegens bovengenoemde redenen, dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.9 Bouwvlak

Indiener is het niet eens met het bouwvlak zoals deze is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak is kleiner dan het bouwvlak uit het geldende plan. Indiener is van mening dat hij beperkt wordt in zijn gebruiksmogelijkheden. Verder merkt hij op dat gebouw aan de westzijde van het perceel niet binnen het bouwvlak is opgenomen.

Reactie: Het gebouw aan de westzijde betreft een bijgebouw en deze hoeft niet binnen het bouwvlak te liggen. Verder is het niet wenselijk om de voormalige verffabriek bij recht uitbreidingsmogelijkheden te bieden, vanwege de aanwezigheid van de omliggende woningen.

Voorstel: Wij stellen voor om, wegens bovengenoemde redenen, dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.10 Bestaande woning

Indiener geeft aan dat aan de oostzijde van het perceel een woning gesitueerd is die ook als zodanig in gebruik is. Deze woning wordt volgens indiener ten onrechte bestemd als bedrijf en maakt daar tegen bezwaar. Overeenkomstig het huidige gebruik verzoekt indiener om deze bestaande woning de bestemming 'wonen' te geven.

Reactie: Conform vigerend bestemmingsplan heeft het terrein de bestemming 'Verffabriek' artikel 9. Er mag ten hoogste één (dienst)woning worden opgericht binnen het bouwperceel (artikel 9.1 lid c). Op het terrein bevindt zich een directiewoning (is dienstwoning).

Dit betekent dat de bedoelde woning aan de oostzijde van het perceel strijdig is met het vigerend bestemmingsplan. En na controle van de historische gegevens van de gemeentelijke GBA is gebleken dat het adres onbekend is. Dat wil zeggen dat er nooit personen zijn ingeschreven op het betreffende adres.

Bovendien is de bedoelde woning een onlosmakelijk onderdeel van het bedrijfspand, waardoor opnemen van een woonbestemming voor dat deel van het bedrijfspand vanuit ruimtelijke overwegingen en veiligheidsnormen niet gewenst is. Daarom stellen wij voor om de bedoelde woning niet op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

De voormalige directiewoning heeft overigens in het ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming gekregen, waardoor de realisatie van ten hoogste 2 appartementen binnen de voormalige directiewoning mogelijk gemaakt wordt. (Artikel 26 'Wonen- Woongebouw' met specifieke bouwaanduiding ten behoeve van ten hoogste 2 appartementen).

Voorstel: Wij stellen voor om, wegens bovengenoemde redenen, dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.11 Verzoek om gesprek

Indiener geeft aan dat namens zijn adviseur meerdere malen het initiatief is genomen om een afspraak te maken over de ontwikkeling op de DEVEFA-locatie. Indiener zal graag het gesprek in gesprek gaan over de mogelijkheden voor de DEVEFA-locatie te verkennen.

Reactie: Wij hebben aangegeven positief tegenover een gesprek te staan. Inmiddels heeft het gesprek dan ook plaatsgevonden. Voor zowel indiener als gemeente is het gesprek verhelderend geweest ten aanzien van de huidige situatie van de DEVEFA-locatie. Ook zijn de kaders en richtlijnen kenbaar gemaakt voor een eventuele herontwikkeling van de locatie. Het initiatief voor het indienen van een concreet toekomst plan van het bedrijf ligt bij eigenaar. Dan zal getoetst worden of er al dan niet planologische medewerking verleend kan worden middels een afzonderlijke planologische procedure.

3. Waterschap Noorderzijlvest

Waterschap Noorderzijlvest heeft aangegeven dat het bestemmingsplan een goede omschrijving geeft van het beleid van Noorderzijlvest.

Voorstel: De brief ter kennisgeving aannemen.

4. Ambtshalve wijzigingen

4.1 De begrenzing van het plangebied is zodanig gekozen dat een nauwkeurige aansluiting met de omliggende bestemmingsplan wordt verkregen. Echter is gebleken dat aan de noordzijde in de omgeving van de Prins Bernhardlaan een zogenaamde 'witte vlek' voorkomt. Dit gebiedje ligt niet binnen de grenzen van het onherroepelijke bestemmingsplan Delfzijl- Kern Noord en ook niet in het vast te stellen bestemmingsplan Delfzijl-Kern West.

Wij stellen voor om de planbegrenzing aan te passen in die zin dat het gebiedje binnen het bestemmingsplan Delfzijl – Kern West komt te liggen, zoals in de kaartenbijlage 3 is aangegeven.

4.2 In de legenda van de verbeelding is een typefout ontdekt. In de legenda is 'supremarkt' opgenomen in plaats van 'supermarkt'.

Wij stellen voor om de typefout te herstellen.

4.3 Rechts van de hoefsmederij is een stuk openbaar groen bestemd, dit is echter een erf behorend bij hoefsmederij 57.

Wij stellen voor om het betreffende stukje te bestemmen als 'erf', zoals in de kaartenbijlage 4 is aangegeven.

4.4 Bouwvlak aan Redgerlaan 6 dient aangepast te worden aan het hoofdgebouw, omdat nu een gedeelte van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak ligt.

Wij stellen voor om het bouwvlak aan het hoofdgebouw aan te passen, zoals in de kaartenbijlage 5 is aangegeven.

4.5 Geconstateerd is dat binnen de bestemming 'Wonen – Woongebouw' garageboxen voorkomen, echter zijn deze niet opgenomen in de planregels.

Wij stellen voor om in de bestemming 'Wonen – Woongebouw' het volgende op te nemen:

26.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- c. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen en water;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

Artikel 3: Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' enkel bedrijven behorende tot de categorie 1 zijn toegestaan waarbij het bestaande gebruik (garagebedrijf) tevens is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' tevens bedrijven in de categorie 3.1;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' een verkooppunt van motorbrandstoffen, inclusief de verkoop van lpg;
- d. **units ten behoeve van kleine bedrijvigheid, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslagunits',**
- e. **logiesverstrekking, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - logies',**
- f. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

met daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen;
- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding weergegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de verbeelding weergegeven goot- en/of bouwhoogte, dan wel niet meer dan de goot- en/of bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50% van het bouwperceel, dan wel niet meer dan de bestaande bebouwingspercentage indien deze meer bedraagt;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

3.2.2 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plekke van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. van de bedrijfswoning dient de voorgevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;

- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50% van het bouwperceel, dan wel niet meer dan de bestaande bebouwingspercentage indien deze meer bedraagt;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

3.2.3 Voor het plaatsen van units gelden de volgende regels:

- a. een unit mag uitsluitend geplaatst worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslagunits',
- b. het maximum te stapelen units bedraagt niet meer dan het op de verbeelding aangegeven aantal;
- c. de maximale afmetingen van een unit bedragen ten hoogste 3 x 6 x 2,6 m (b x l x h);
- d. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- e. indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, de cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.2.4 Voor het verstrekken van logies gelden de volgende regels:

- a. logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - logies';
- b. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte te hoogste 45 m² zal bedragen;
- c. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
- d. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- e. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, de cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. **de plaats van units.**

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van maatschappelijke functies, kantoorfuncties en/of dienstverlening, **als zelfstandige functies**;
- 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.

3.5 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4. onder b en toestaan dat de gronden worden gebruikt ten behoeve van de in die regel genoemde functies.



