

Nummer 6

De raad van de gemeente Delfzijl;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 19 augustus 2014

besluit:


- I. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- II. Het bestemmingsplan 'Delfzijl – Wettersteinstraat 2-4' met plannummer NL.IMRO.0010.26BP9934HN2 vast te stellen

Delfzijl, 11 september 2014

De raad voornoemd,



voorzitter.  
(E.A. Groot)



griffier.  
(O. Rijkens)

Portefeuillehouder: Wethouder I.J.J. Rijzebol

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Delfzijl - Wettersteinstraat 2-4'

---

**Korte inhoud: Een beroepschrift tegen het d.d. 15 december 2011 door de raad vastgesteld bestemmingsplan "Delfzijl – Kern West" heeft geleid tot de vernietiging van een deel van het plan betrekking hebbend op de percelen Wettersteinstraat 2-4. Dat betekent dat de raad een nieuw plan moet vaststellen waarin e.e.a. gerepareerd wordt. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Delfzijl – Wettersteinstraat 2-4' vast te stellen.**

---

Delfzijl, 19 augustus 2014

## **Aan de raad**

### **Aanleiding**

Uw raad heeft het bestemmingsplan 'Delfzijl - Kern West' op 15 december 2011 gewijzigd vastgesteld.

Naar aanleiding van een ingediend beroep tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, heeft de Raad van State op 27 februari 2013 bij uitspraak een deel van het bestemmingsplan vernietigd. De vernietiging betreft de gronden met bestemming 'bedrijf' aan de Wettersteinstraat 2-4 waaraan niet de aanduiding 'bouwvlak' is toegekend. De overige beroepsgronden zijn door de Raad van State ongegrond verklaard.

Dit betekent dat het bouwvlak aanpassing behoeft, in die zin dat het nieuwe bouwvlak vergroot dient te worden zodat het bijgebouw binnen het bouwvlak past.

### **Overwegingen**

Het nu voorliggend bestemmingsplan 'Delfzijl - Wettersteinstraat 2-4' betreft een nieuw plan, waarin het door de Raad van State vernietigde deel van het bestemmingsplan 'Delfzijl Kern-West' gerepareerd wordt.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de uitspraak van de Raad van State.

### **Aanpak/uitvoering/voortgang**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Delfzijl - Wettersteinstraat 2-4' heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 22 mei 2014 tot en met 2 juli 2014. Gedurende deze termijn is er één zienswijze naar voren gebracht, deze is ontvankelijk.

Indiener heeft een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend betreffende de volgende punten:

#### **1. Gebruik van de dienstwoning**

Indiener geeft aan dat een oude dienstwoning aan de Devefa (v.m. verffabriek) vastzit en verzoekt de gemeente om de beheerderwoning 'alsnog positief te bestemmen'. Indiener geeft aan dat dit punt ook is aangevoerd in de procedure voor het bestemmingsplan 'Delfzijl – Kern West'

Reactie: Onderhavig bestemmingsplan 'Delfzijl - Wettersteinstraat 2-4' betreft een bestemmingsplan, waarin het door bij uitspraak van de Raad van State vernietigde deel ('de gronden waaraan niet de aanduiding 'bouwvlak' is toegekend') van het bestemmingsplan 'Delfzijl Kern-West' gerepareerd wordt. Concreet betekent dit dat het bouwvlak aanpassing behoeft, in die zin dat het nieuwe bouwvlak vergroot dient te worden zodat het bedrijfsgebouw binnen het bouwvlak past. In onderhavig bestemmingsplan 'Delfzijl – Wettersteinstraat 2-4' is deze aanpassing van het bouwvlak doorgevoerd.

De uitspraak is als bijlage I bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

In diezelfde uitspraak, wordt het beroepschrift, voor het overige ongegrond verklaard. Dit betekent dat het bestemmingsplan 'Delfzijl - Kern West' voor de overige delen; zowel de verbeelding als de regels en de toelichting, geldend en onherroepelijk is. Dit is eveneens telefonisch aan de vertegenwoordiger van de indiener toegelicht.

Zoals indiener zelf ook aangeeft is dit punt aangevoerd in het beroepschrift tegen vaststelling van het bestemmingsplan 'Delfzijl – Kern West'. De Raad van State heeft in zijn uitspraak het beroepschrift op dit punt ongegrond verklaard (zie uitspraak onder Beslissing III).

Wij stellen voor, wegen bovengenoemde redenen, de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

## 2. Regels artikel 3 'Bedrijf'

Indiener geeft aan beperkt te worden door de regels welke opgenomen zijn in artikel 3.4 'strijdig gebruik'.

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

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

Indiener ziet de artikelen graag aangepast, zodat er geen sprake is van beperking in het gebruik.

Reactie:

De Raad van State vernietigt in zijn uitspraak, zoals reeds eerder vermeld, uitsluitend een gedeelte van de verbeelding en niet de bijbehorende planregels. De planregels van het bestemmingsplan Delfzijl – Kern West zijn onherroepelijk en om die reden ongewijzigd overgenomen en opgenomen in het bestemmingsplan 'Delfzijl – Wettersteinstraat 2-4'. Dit betekent dat de regels behorend bij de bestemming bedrijf onveranderd zijn. Het wordt niet aanvaard dat een indiener nieuwe gronden aanvoert, die reeds tegen het oorspronkelijke besluit naar voren hadden kunnen worden gebracht, tenzij er sprake is van gewijzigde omstandigheden en feiten.

Indiener heeft aangevoerde gronden niet bij het oorspronkelijke besluit kenbaar gemaakt. De regels voor de bestemming bedrijf zijn dezelfde regels als in het onherroepelijke bestemmingsplan Delfzijl Kern West. De bestemming "bedrijf" zoals die is opgenomen in het reparatieplan is overeenkomstig met het huidige gebruik van het pand, namelijk BMW Cars en Parts. Van gewijzigde omstandigheden en feiten ten opzichte van het bestemmingsplan 'Delfzijl – Kern West', is hier dus geen sprake.

Wij stellen voor, wegen bovengenoemde redenen, de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

## 3. Tot slot verzoekt indiener om een gesprek om de mogelijkheden van het DEVEFA-terrein te bespreken en wenst alle opties open te houden.

Reactie: Op 15 november 2011 is er overleg geweest met indiener over het DEVEFA-terrein. Tijdens dat gesprek zijn de kaders en richtlijnen kenbaar gemaakt voor een eventuele herontwikkeling van de locatie. Aangegeven is dat het initiatief voor het indienen van een concreet toekomst plan van het bedrijf ligt bij eigenaar. Indiener heeft december 2011 een bureau opdracht gegeven onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor het DEVEFA-terrein. Het rapport van 18 december 2011, is door zijn vertegenwoordiger op 1 juli 2014 gemailld.

Het rapport is gelezen en beoordeeld. Het rapport vormt geen basis voor een gesprek over herontwikkeling. In het rapport staat geschreven: '*het concept vraagt om verdieping via o.a. gesprekken met mogelijke klantgroepen, een inrichtingsplan, een exploitatie en marketing.*'

Ook heeft indiener aangegeven dat hij 'alle opties' open wil houden. Het advies is dat initiatiefnemer eerst een verdiepingsslag dient te maken.

Op het moment dat er een concreter plan ligt, kan er een gesprek plaatsvinden en bekeken worden of de gemeente al dan niet bereid is om planologische medewerking te verlenen.

**Inspraak/overleg met externen**

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening* toegezonden aan de belanghebbende overheden.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Delfzijl - Wettersteinstraat 2-4' is destijds ter informatie verzonden naar uw raad.

**Financiële dekking**

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

**Voorstel**

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan 'Delfzijl - Wettersteinstraat 2-4' vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Delfzijl,

burgemeester.  
(E.A. Groot)

secretaris.  
(P. Leeuw)