



NOTA Zienswijzen

BESTEMMINGSPLAN "Peperstraat 8 te Godlinze".

1. Inleiding

2 oktober 2018 heeft de toenmalige gemeente Delfzijl, thans gemeente Eemsdelta, een verzoek ontvangen van de eigenaar van het perceel Peperstraat 8 te Godlinze. In het verzoek heeft de eigenaar verzocht om planologische herstelmaatregelen ten behoeve van het perceel. Dit omdat de bestemming van het perceel, zoals deze is vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan "Bierum-Godlinze-Losdorp", onjuist is en niet in overeenstemming is met de privaatrechtelijke afspraken zoals deze in 2013 zijn overeengekomen. Het perceel betreft een voormalige basisschool welke in 2013 is gekocht door de eigenaar van de gemeente Delfzijl.

Een ontwerpbestemmingsplan tot herstel is eind 2020 in procedure gebracht. Het is daarvoor toegezonden aan de verschillende (overleg)partners (Provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest, Veiligheidsregio Groningen) en verder ter inzage gelegd voor zienswijzen. De ter inzageperiode vond plaats van 10 december 2020 tot en met 21 januari 2021.

Van de gelegenheid tot indiening van zienswijzen is door verschillende instanties gebruik gemaakt. Schriftelijke reacties zijn ingediend door de Provincie Groningen, het waterschap Noorderzijlvest en de Omgevingsdienst Groningen. Verder zijn er zienswijzen binnengekomen van één belanghebbende. Deze nota geeft samengevat de zienswijzen weer met daaraan (indien noodzakelijk) de gemeentelijke reactie toegevoegd (hoofdstuk 2).

2. Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan "Peperstraat 8 te Godlinze" zijn in de periode van 10 december 2020 tot en met 21 januari 2021 vier reacties ingekomen.

1.1 Provincie Groningen

De provincie Groningen heeft per e-mail op 21 december 2020 aangegeven dat de inhoud van het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van zienswijzen.

1.2 Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap Noorderzijlvest heeft per e-mail van 10 december 2020 aangegeven dat de inhoud van het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van zienswijzen.

1.3 Omgevingsdienst Groningen

De Omgevingsdienst Groningen heeft per e-mail van 19 januari 2021 aangegeven dat zij met betrekking tot het aspect Externe Veiligheid geen aanvullingen of opmerkingen heeft op het bestemmingsplan.

1.4 Belanghebbende 1.

Belanghebbende heeft op 21 januari 2021, nader aangevuld op 29 maart 2021, via een gemachtigde, een zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. In haar zienswijze stelt belanghebbende zich op de volgende standpunten:

1. De gemeente heeft in de toelichting onvoldoende gemotiveerd dat de bestemmingswijziging van "Bedrijf" naar "Gemengd" passend is en ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. De planologische wijziging zou louter uit privaatrechtelijke motieven zijn genomen.

Reactie gemeente:

De gemeente stelt zich op het standpunt dat met de beoogde wijziging geen strijd ontstaat met een goede ruimtelijke ordening. Het betreft hier een voornamelijk administratieve wijziging. Ondanks dat de bestemming op zich verandert van "Bedrijf" naar "Gemengd" is de ruimtelijke uitwerking met deze wijziging nihil en past de beoogde bestemming en bijbehorende activiteiten beter bij hetgeen de huidige eigenaar destijds in 2013 met de aankoop beoogd heeft en ook aangegeven heeft bij de gemeente. Op grond van het vigerende onherroepelijke bestemmingsplan Bierum-Losdorp-Godlinze is reeds een veelheid van bedrijvigheid (maximaal categorie 2 op de bedrijvenlijst) mogelijk. Tevens is wonen, zij het in een andere vorm, ook

reeds onherroepelijk mogelijk op het perceel. Het beoogde (en reeds bestaande gebruik) is niet in strijd met hogere regelgeving of beleid van andere overheden. De gemeente ziet de vestiging en uitvoering van een cultureel centrum/kunsthuis met bijbehorend wonen ook niet als een ingrijpende planologische wijziging op het perceel en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dat de planologische wijziging louter uit privaatrechtelijke motieven wordt genomen, volgen wij niet. Huidig eigenaar heeft immers zelf een verzoek ingediend tot planologische wijziging nadat er van zijn kant omissies zijn geconstateerd. Hierna heeft de gemeente voorgesteld aan huidig eigenaar om dit middels een omgevingsvergunning te herstellen, echter gaf de eigenaar aan dat zij, gelet op de toekomstige planologische verankering, de voorkeur gaven aan een volledige planherziening.

2. Met betrekking tot geluidshinder en milieucategorie stelt belanghebbende dat de gemeente de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" onjuist toepast en de conclusies uit het akoestisch onderzoek worden genegeerd.

Reactie gemeente:

Zoals reeds opgemerkt onder punt 1. is op grond van het vigerende bestemmingsplan een breed scala van bedrijvigheid mogelijk op het perceel. De gemeente heeft in het licht van milieubedrijvigheid gekeken naar de VNG brochure, de daarin aangegeven richtafstanden en de situatie ter plaatse. Dat de gemeente de VNG brochure verkeerd heeft toegepast dan wel geïnterpreteerd, wordt niet gevolgd. De gemeente is zich er van bewust dat de geluidsbelasting op de gevel van Peperstraat 8 te Godlinze hoger is dan op grond van het Activiteitenbesluit is toegestaan, echter stelt de gemeente zich op het standpunt dat het binnenniveau in de woning wordt gewaarborgd door de reeds aanwezige geluidswering van het gebouw en gelet hierop geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is het perceel altijd een "geluidsgevoelig" perceel geweest. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Bierum-Losdorp-Godlinze mag en kan hier onherroepelijk worden gewoond. In het daarvoor geldende bestemmingsplan "Godlinze" uit 1982 had het perceel de bestemming deels "sociaal-kultureel", deels "eensgezinshuizen, open bebouwing". Het perceel kent derhalve een onafgebroken geschiedenis waarbij het perceel altijd een geluidgevoelige functie heeft gehad. De gemeente heeft dit in haar afweging meegenomen om te bepalen of de wijziging naar de bestemming "Gemengd" met een nadere aanduiding voor "Wonen" ook in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en komt tot de conclusie dat dit niet het geval is.

3. Voorts stelt belanghebbende dat er onvoldoende gemotiveerd is waarom een cultuur centrum/kunsthuis ruimtelijk passend is op de locatie en dat de bedrijvenlijst behorende bij het bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd is.

Reactie gemeente:

Voor het opstellen van het huidige bestemmingsplan heeft de gemeente gebruik gemaakt van de bedrijvenlijst zoals deze in het vigerende bestemmingsplan Bierum-Losdorp-Godlinze is opgenomen en van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering. De reeds bestaande

bedrijfsmogelijkheden zijn derhalve ook in de huidige lijst overgenomen. Een kunsthuis/cultureel centrum was binnen de reeds toegelaten activiteiten niet opgenomen. Ook staat er in de brochure Bedrijven en milieuzonering geen omschrijving waar een kunsthuis/cultureel centrum ondubbelzinnig onder valt. Een kunsthuis/cultureel centrum met af en toe een kleinschalig evenement in de vorm van een concert of lezing is naar mening van de gemeente gelijk te stellen aan een milieucategorie 2. Gelet hierop is deze activiteit aan de lijst toegevoegd. Bij het opstellen van de bedrijvenlijst zijn er abusievelijk ook bedrijfsactiviteiten in de lijst opgenomen die niet reeds op grond van het vigerende bestemmingsplan waren toegestaan op het perceel. Gelet hierop leidt de zienswijze tot aanpassing van het bestemmingsplan, in casu de bedrijvenlijst binnen het bestemmingsplan.

4. Ten slotte geeft belanghebbende aan dat de gemeente niet heeft voldaan aan haar onderzoeksplicht o.a. met betrekking tot bodem en ecologie.
Reactie gemeente:

De gemeente stelt dat er met betrekking tot ecologie in het huidige geval geen onderzoek benodigd is. Zoals reeds eerder vermeld, is het wijzigen van het bestemmingsplan vooral een administratieve wijziging. Het huidig gebruik wat sinds 2013 op het perceel plaatsvindt, wordt ongewijzigd voortgezet. Van (extra) verstoring van eventueel aanwezige plant- en diersoorten is naar mening van de gemeente dan ook geen sprake. De bestemmingswijziging gaat tevens niet gepaard met (extra) bouwmogelijkheden en/of activiteiten die leiden tot een noodzaak voor het doen van onderzoek in huidige casus. Indien de eigenaar van het perceel in de toekomst zou besluiten om het perceel bouwkundig te wijzigen door bijvoorbeeld het slopen van bebouwing, valt zij onder de zorgplicht van de Wet natuurbescherming waardoor eventueel nader onderzoek wel benodigd kan zijn.

Het voorgaande geldt tevens voor het doen van bodemonderzoek. Er is gekeken naar de bodemgeschiedenis van het perceel in het gemeentelijk bodeminformatiesysteem. Hieruit is gebleken dat er vanuit het verleden van het perceel geen bodembedreigende gegevens en/of bodemverontreinigingen aanwezig zijn. De huidige wijziging van het bestemmingsplan voorziet niet in grondroerende werkzaamheden en betreffen functies (wonen en lichte bedrijvigheid) die volgens het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan Bierum-Losdorp-Godlinze ook waren toegestaan. Gelet op het voorgaande acht de gemeente Eemsdelta een bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk.