

Godlinze-Peperstraat 8

bestemmingsplan

INHOUDSOPGAVE

Regels	3
hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
artikel 1 Begrippen	4
artikel 2 Wijze van meten	11
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
artikel 3 Gemengd	12
artikel 4 Waarde - Archeologie 2	14
artikel 5 Waarde - Wierde	15
artikel 6 Waarde - Wierde invloedszone	16
hoofdstuk 3 Algemene regels	18
artikel 7 Anti-dubbeltelregel	18
artikel 8 Algemene bouwregels	18
artikel 9 Algemene gebruiksregels	18
artikel 10 Algemene afwijkingsregels	18
artikel 11 Algemene wijzigingsregels	18
artikel 12 Overige regels	19
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	20
artikel 13 Overgangsrecht	20
artikel 14 Slotregel	20
bijlagen bij regels Bijlagen bij regels	21
Bijlage 1. Bedrijvenlijst Peperstraat 8 Godlinze	22
Toelichting	23
2.1 Inleiding	24
2.1.1 Planvoornemen	24
2.1.2 Ligging plangebied	24
2.1.3 Leeswijzer	24
2.2 Planbeschrijving	24
2.2.1 Huidige situatie	24
2.2.2 Toekomstige situatie	25
2.3 Beleidskader	25
2.3.1 Rijksbeleid	25
2.3.2 Provinciaal beleid	26
2.3.3 Regionaal beleid	27
2.3.4 Gemeentelijk beleid	27
2.4 Omgevingsaspecten	28
2.4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	28
2.4.2 Externe veiligheid	29
2.4.3 Ecologie	29

2.4.4 Archeologie en cultuurhistorie	29
2.4.5 Water	30
2.4.6 Luchtkwaliteit	30
2.4.7 Bodem	30
2.4.8 Geluidhinder	30
2.4.9 Milieuzonering	31
2.5 Juridische vormgeving	31
2.5.1 Inleiding	31
2.5.2 Regels	32
2.6 Uitvoerbaarheid	33
2.6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
2.6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
2.7 Overleg en inspraak	33
2.7.1 Overleg	33
2.7.2 Zienswijzen	34
Bijlagen bij toelichting	35
Bijlage 1 Watertoets	36
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	37
Bijlage 3 Aanvulling akoestisch onderzoek	38
Bijlage 4 Advies externe veiligheid	39
Bijlage 5 Advies Brandweer	40
Bijlage 6 Overlegreactie Provincie Groningen	41
Bijlage 7 Overlegreactie Waterschap Noorderzijlvest	42
Bijlage 8 Nota zienswijzen	43

REGELS

hoofdstuk 1 Inleidende regels

artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Peperstraat 8 Godlinze met identificatienummer NL.IMRO.1979.21BP9908PE8-VG01 van de gemeente Eemsdelta;

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan- en uitbouw:

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uit maakt van dat (hoofd)gebouw;

1.4 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.8 archeologisch deskundige:

een afgestudeerd archeoloog met kennis van en ervaring in het Noord-Nederlandse kustgebied;

1.9 archeologisch monument:

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 door het Rijk is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.10 archeologisch onderzoek:

een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;

1.11 archeologisch onderzoeksgebied:

een gebied met een daaraan toegekende hoge archeologische verwachting vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.12 archeologisch waardevol gebied:

een gebied met daaraan toegekende archeologische waarde vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.13 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.14 bed and breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.15 bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

1.16 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.17 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.18 beperkt kwetsbare objecten:

een bouwwerk als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.19 bestaand:

ten aanzien van de aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak (waaronder een overkapping die hooguit aan twee zijden tegen gevels is aangebouwd en aan minimaal twee zijde open is);

1.23 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.26 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.27 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.29 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.30 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering;

1.31 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.32 dienstverlening:

werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden al dan niet met inbegrip van ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven;

1.33 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.34 extensief dagrecreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, vissen, picknicken, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.35 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.36 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.37 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.38 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.39 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.40 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.41 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.42 horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.43 horecabedrijf, categorie I:

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.44 horecabedrijf, categorie II:

een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals eetcafés, bars, snackbars en cafetaria's;

1.45 horecabedrijf, categorie III:

een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars en discotheken;

1.46 horecaterras:

een al dan niet overdekt terras, behorende bij een zelfstandig horecabedrijf;

1.47 huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.48 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.49 kas:

een bouwwerk, niet zijnde een tunnelkas of een naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerk, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groente, vruchten, bloemen of planten;

1.50 klein evenement:

evenement met een laag risicoprofiel, waarvoor met een melding als bedoeld in artikel 2.25 lid 2 van de Algemeen Plaatselijke Verordening Delfzijl 2018 (of latere versie) kan worden volstaan;

1.51 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.52 landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

1.53 logiesverstrekkend bedrijf:

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies worden verstrekt, waarbij de logieseenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf; naast het verstrekken van logies worden accommodaties aangeboden voor dagverblijf en maaltijdbereiding;

1.54 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van overheidsdienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.55 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal de Flora- en faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.56 normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.57 normaal onderhoud (archeologie):

onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot versterking van de ongeroerde bodem;

1.58 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.59 peil:

indien op het land wordt gebouwd:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 1. de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in het water wordt gebouwd:
 1. het Normaal Amsterdams Peil;

1.60 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.61 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.62 prostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht.

Onder een prostitutiebedrijf worden in elk geval verstaan: een erotische massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.63 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.64 risicogevoelig bouwwerk cq. object

een bouwwerk c.q. object, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;

1.65 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.66 voorkeurgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.67 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.68 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.69 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven welke zijn genoemd in bijlage Bedrijvenlijst onder de categorieën 1 en 2.
- b. één woning, dan wel een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.
- c. een combinatie van genoemde onder a. en b.;
- d. kleine evenementen.

met daaraan ondergeschikt:

- e. waterlopen en ander water;
- f. (ontsluitings)wegen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen

met de daarbijbehorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw zal ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd met dien verstande dat per hoofdgebouw één, of in geval van hoekpercelen meerdere, gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s) (zen) of een word(t)(en) gebouwd;
- b. het aantal woningen op het bouwperceel zal ten hoogste één bedragen;
- c. een te bouwen hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;

- f. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw.

3.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 6 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de naar 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, ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, nadere eisen stellen aan de plaats, de aard en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 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:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder a in die zin dat een hoofdgebouw buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits
1. de uitbreiding niet meer bedraagt dan 20% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen;
 2. er een aantoonbare bedrijfstechnische noodzaak aanwezig is.
- b. het bepaalde in lid 3.2.1 onder b ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
 - c. het bepaalde in lid 3.2.2 onder a ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
 - d. het bepaalde in lid 3.2.2 onder b ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
 - e. het bepaalde in lid 3.2.2 onder e ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijven, anders dan een bedrijf als genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
- b. het gebruik van de gronden en gebouwen voor een prostitutiebedrijf;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor volumineuze detailhandel en detailhandel met een bedrijfsvloeroppervlakte > 150 m²;
- d. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;

- e. het gebruik van het hoofdgebouw voor bewoning anders dan de in artikel 1.68 woning: bedoelde bewoning;

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.5 onder a in die zin dat de gronden en bouwwerken, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor bedrijven, welke naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met een bedrijf als genoemd in Bedrijvenlijst onder de categorieën 1 en 2, mits:
 - 1. het niet betreft volumineuze detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 - 2. zwaar verkeer of veel verkeer aantrekkende bedrijvigheid uitsluitend aan wegen, die daarop zijn berekend, gevestigd wordt;
 - 3. de bedrijfsvestiging plaatsvindt binnen het bestaande bouwvlak;
 - 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (en), mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm -Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken waarvan de bestaande oppervlakte met ten hoogste 50 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en).

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1, 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.

Indien er voornemens zijn om aan de afwijking voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of kilveren van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 50 m², 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 dieper dan 0,4 m;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van waterlopen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,5 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;

4.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.4.1 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.

4.4.3 Toetsingscriteria

Een 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, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden 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 werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien er voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

artikel 5 Waarde - Wierde

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in het aanwezige wierdeterrein, de landschappelijke structuur van het voormalige borgterrein en de aanwezige singel- en waterstructuur.

5.2 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden voor aanleg van bos en boomgaarden;
- b. het gebruik van gronden voor het aanbrengen van houtteelt;
- c. het diepploegen, egaliseren en afschuiven van gronden.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het aanbrengen van houtwallen en -singels, lijnvormige houtopstanden, uitgezonderd erfbepantingen;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het graven en dempen van sloten en watergangen;
- d. het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel van sloten en watergangen;
- e. het verwijderen van stuwen en dammen;
- f. het aanbrengen van drainage of wijzigen van het greppelsysteem;
- g. het wijzigen van het verkavelingspatroon.

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud danwel gebruik 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.

5.3.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in het aanwezige wierdeterrein, de landschappelijke structuur van het voormalige borgterrein en de aanwezige singel- en waterstructuur.

artikel 6 Waarde - Wierde invloedszone

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Wierde invloedszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van het wierdeterrein.

6.2 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden voor aanleg van bos en boomgaarden;
- b. het gebruik van gronden voor het aanbrengen van houtteelt.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van houtwallen en -singels, lijnvormige houtopstanden, uitgezonderd erfbeplantingen;
- b. het afgraven en ophogen van gronden;
- c. het egaliseren van gronden;
- d. het diepploegen en mengwoelen van gronden;
- e. het graven en dempen van sloten en watergangen;
- f. het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel van sloten en watergangen;
- g. het verwijderen van stuwen en dammen;
- h. het aanbrengen van drainage of wijzigen van het greppelsysteem;
- i. het wijzigen van het verkavelingspatroon.

6.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en de normale exploitatie 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 aanlegvergunning.

6.3.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van wierden en wierdendorpen.

hoofdstuk 3 Algemene regels

artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

artikel 8 Algemene bouwregels

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.

artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van maximaal één kampeermiddel per woning, bedrijfs- c.q. dienstwoning of recreatiewoning, uitsluitend ter stalling;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf, dan wel erotisch getinte vermaaksfunctie;
- c. 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;
- d. het gebruik van de gronden voor het aanbrengen van afbeeldingen en/of tekens voor commerciële doeleinden;

artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Deze regel is niet van toepassing op de regels voor reclamemasten.

artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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

- a. de bestemmingsregels in die zin dat 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. de bestemmingsregels in die zin dat ten behoeve van de aanleg van rijwielpaden de onderlinge begrenzing van bestemmingen in geringe mate wordt aangepast;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat 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. 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.

artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeernorm

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Van voldoende parkeergelegenheid is sprake als wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de CROW-uitgave 381 'Toekomstig parkeren' (2018), met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:

indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of

voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

artikel 14 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan “Peperstraat 8 Godlinze” van de gemeente Eemsdelta.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Eemsdelta20..

bijlagen bij regels Bijlagen bij regels

Bijlage 1. Bedrijvenlijst Peperstraat 8 Godlinze

Bijlage 1. Bedrijvenlijst Peperstraat 8 Godlinze

TOELICHTING

2.1 Inleiding

2.1.1 Planvoornemen

Voor u ligt het bestemmingsplan voor het perceel Peperstraat 8 te Godlinze van de gemeente Eemsdelta. Tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan Bierum-Losdorp-Godlinze is de bestemming van dit perceel onjuist in het bestemmingsplan opgenomen. Het voorliggende plan voorziet in een juiste bestemming op het perceel.

2.1.2 Ligging plangebied

Het perceel Peperstraat 8 is gelegen binnen de bebouwde kom van het dorp Godlinze. Het plangebied is in onderstaand figuur weergegeven.



2.1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied omschreven. In paragraaf 2.3 komt het relevante rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid aan de orde. De resultaten van diverse onderzoeken komen in paragraaf 2.4 aan bod. Paragraaf 2.5 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. Ten slotte gaan de paragrafen 2.6 en 2.7 kort in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Huidige situatie

Het plangebied, kadastraal bekend gemeente Bierum, sectie F, nummer 1070, is onderdeel van de bebouwde kom van het dorp Godlinze en ligt aan de Peperstraat te Godlinze.

In de directe omgeving zijn diverse bestemmingen opgenomen. Zo is het perceel naast een agrarisch bedrijf

(landbouw) gelegen en zijn er diverse woningen in de nabijheid. Het betreft hier de voormalige basisschool in Godlinze welke in 2011 is gesloten. De toenmalige gemeente Delfzijl heeft het perceel aan de huidige eigenaar onder voorwaarden verkocht. Eigenaar heeft op het perceel een kunsthuis/cultureel centrum gevestigd met de mogelijkheid tot wonen.



Plangebied in noordelijke richting

2.2.2 Toekomstige situatie

In de inleiding is al vermeld dat de huidige bestemming van het perceel per abuis niet juist opgenomen is in het vigerende bestemmingsplan. De huidige eigenaar heeft de gemeente verzocht deze bestemming te herstellen. De hoofdbestemming zal "Gemengd" worden. Daarnaast is de categorisering van de toegestane bedrijvigheid nader en duidelijker omschreven. Regulier wonen op het perceel is ook toegestaan in plaats van een beperking tot dienstwoning zoals in het vigerende plan is opgenomen. Ook een combinatie van bedrijf en wonen kan binnen de gemengde bestemming worden uitgevoerd. Het plan betreft derhalve ook enkel een "administratieve" wijziging van de bestemming op het perceel en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen.

2.3 Beleidskader

Bij het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening, heeft het gemeentebestuur te maken met het beleid van de hogere overheden. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de gemeente zijn eigen beleid kan formuleren.

2.3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en AMvB Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee zal omgaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in de AMvB Ruimte (Barro), die met de structuurvisie naar de Tweede Kamer is verzonden. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van

rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van wonen/werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven) lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's. Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Gezien de beperkte aard en omvang van de ontwikkeling vormt het SVIR geen concreet beoordelingskader voor het plan. Wel is het Rijksbeleid verder uitgewerkt in het onderliggend beleid.

De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's. De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In paragraaf 2.4 wordt deze Ladder verder uitgewerkt.

2.3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2022

Op 1 juni 2016 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 vastgesteld. Op 15 november 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening op een aantal onderdelen gewijzigd. Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving.

'Groei en krimp' is een belangrijk thema in de Omgevingsvisie. Waar de stad Groningen te maken heeft met een forse demografische groei, hebben randgebieden van de provincie te maken met krimp en afname van het aantal voorzieningen. De stad Delfzijl is aangewezen als regionaal centrum met voorzieningen waarin de opgave

'centrumherstel' centraal staat. In de Omgevingsvisie wordt onder andere ingezet op concentratie van voorzieningen in de centrumgebieden en herstel en verbetering van ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden door bijvoorbeeld sloop en inbreiding in plaats van uitbreiding en nieuwbouw. Een goede fysieke bereikbaarheid van voorzieningen is daarnaast een belangrijk aandachtspunt. Het plan sluit aan bij het provinciaal beleid.

Omgevingsverordening provincie Groningen 2016

Het huidige planvoornemen is gelegen in het gebied dat de provincie heeft aangewezen als stedelijk gebied. Het betreft hier het planologisch herstellen van reeds bestaand gebruik binnen het stedelijk gebied. Gelet hierop zijn er dan ook geen strijdigheden met provinciale regelgeving.

2.3.3 Regionaal beleid

Woon- en Leefbaarheidsplan Noord-Groningen

Voor Noord-Groningen is het Woon- en Leefbaarheidsplan 'Noord-Groningen Leeft!' (WLP) met een bijbehorend Uitvoeringsprogramma vastgesteld voor de periode van 2017 tot 2021. Het plan is opgesteld voor het grondgebied van de gemeenten Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsum en Loppersum. Behalve deze gemeenten zijn allerlei partijen, waaronder de provincie, welzijns- en zorginstellingen, scholen en woningcorporaties betrokken bij het opstellen en uitvoeren van het WLP. In 2011 is het eerste WLP voor deze regio opgesteld. In het geactualiseerde WLP wordt ingegaan op de ontwikkeling van de leefbaarheid in de regio sinds 2011 en welke maatregelen er zijn getroffen om de leefbaarheid te verbeteren. Daarnaast zijn voor de periode 2017-2021 nieuwe doelstellingen geformuleerd. Ingezet wordt op krachtige buurten en dorpen die samen een toekomstbestendige en duurzame regio vormen. Op regionaal niveau worden programma's, werkwijzen en instrumenten gevormd die voor het gebied als geheel van belang zijn en die op lokaal niveau kunnen worden ingezet voor lokale oplossingen. Er zijn vijf kernopgaven geformuleerd waardoor de thema's bevolkingsdaling en versterking (ten gevolge van de gaswinning) als rode draden heen lopen: sociale vitaliteit en het werken aan lokale doelen; nieuwe kansen voor kinderen; van zorgstructuur naar zorgprestatie; het wonen van de toekomst; krachtige kernen. Naar aanleiding van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen in overeenstemming is met het woon- en leefbaarheidsplan.

2.3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Delfzijl 2018 -2022

De woningmarkt in de gemeente Delfzijl is steeds in beweging. Ontwikkelingen als ontgroening, vergrijzing en migratie leiden tot een veranderende vraag naar woningen en woonmilieus, zowel kwalitatief als kwantitatief. De voorzieit allereerst in de behoefte aan een actuele leidraad om deze ontwikkelingen in een samenhangend perspectief te kunnen plaatsen en gericht actie te kunnen ondernemen. De versterkingsopgave door de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) maakt deze behoefte aan een actuele woonvisie nog veel groter en dringender. Centraal uitgangspunt in de woonvisie is dat iedereen in Delfzijl moet kunnen wonen in een goede woonomgeving, van jong tot oud, van huidige inwoners tot nieuwkomers. Dat betekent boven alles dat er wordt ingespeeld op veranderende woonwensen: meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (jong én oud), minder traditionele gezinswoningen (maar wel passend bij de middengroep), meer 'leeftijdsvriendelijke' woningen en woningen die (energetisch) duurzaam presteren. Er wordt gestreefd naar leefbare en diverse wijken. Alle wijken moeten leefbaar zijn en blijven. Het gaat dan om het gevoel, de beleving die bewoners bij de straat, de buurt, de wijk hebben. Over Godlinze wordt het volgende gezegd in de Woonvisie:

Godlinze is een gaaf wierdedorp met een groot saamhorigheidsgevoel. De cultuurhistorische kwaliteiten willen we samen met het dorp versterken, ook door toeristisch-recreatieve ontwikkeling van het dorp. We overleggen met het dorp over de mogelijkheid van een pilot om leegstaande panden in te zetten voor de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van het dorp. Er zullen meer mogelijkheden moeten komen voor jongeren om een wooncarrière in het dorp te maken.

Het planvoornemen is derhalve in overeenstemming met de Woonvisie 2018-2022.

2.4 Omgevingsaspecten

2.4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, hanteert het Rijk de ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals in hoofdstuk 3 ook al omschreven is bestaat de ladder uit de volgende aspecten:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In het navolgende worden de hierboven genoemde aspecten beschreven en afgewogen.

Ad 1.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Het planvoornemen bestaat uit het mogelijk maken van het perceel voor bewoning. Het gaat hier om maximaal één woning. Gelet op deze omvang is het plan niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ad 2.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het plan voorziet niet in nieuwe bebouwing. Er is dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ad 3.

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig plan beperkt tot perceelsniveau. Het gaat hier voornamelijk om het herstellen van reeds bestaand gebruik.

Ad 4.

Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende 10 jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De behoefte betreft hier een bestaande situatie. Gelet hierop wordt aan de behoeftevereiste voldaan.

Ad 5.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied is gelegen aan de rans van bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

Het plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Externe veiligheid

De gemeente Eemsdelta heeft ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan advies gevraagd aan de Omgevingsdienst Groningen en de Veiligheidsregio Groningen met betrekking tot het onderwerp externe veiligheid. Beide adviezen zijn bij het bestemmingsplan gevoegd als bijlage. De conclusie van beide adviezen luidt dat het onderwerp externe veiligheid geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

2.4.3 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van een plan te toetsen, is het veelal noodzakelijk een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het voorliggende plan betreft echter enkel een administratieve wijziging van het vigerende bestemmingsplan door het scherper stellen van de bedrijvenlijst en het planologisch mogelijk maken van reeds bestaand gebruik. Gelet hierop en het ontbreken van extra bouwmogelijkheden in het voorliggende plan is afgezien van een inventarisatie van natuurwaarden. Van het doen van aanvullend onderzoek en de aanvraag van een ontheffing op grond van de Wnb is in voorliggende situatie derhalve ook geen sprake.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

2.4.4 Archeologie en cultuurhistorie

2.4.4.1 Toetsingkader en beleid

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) en de te verwachten archeologische waarden.

Conform het verdrag van Malta dient gestreefd te worden naar het behoud van archeologische resten in de archeologische verwachtingszones.

De gemeente Eemsdelta heeft een archeologische beleidsadvieskaart en bijbehorende archeologienota. Het huidige perceel kent een hoge verwachtingswaarde.

2.4.4.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De archeologische beleidsadvieskaart is naar het bestemmingsplan vertaald op de verbeelding en in de planregels. De advieskaart is als volgt vertaald:

- Waarde - Archeologie 2: Voor de bekende vindplaatsen is deze dubbelbestemming opgenomen. Ook geldt deze bestemming voor percelen waar de kans op archeologische resten groot is. Dit zijn de wierden, de pastorieën,

de borgterreinen en de boerderijplaatsen. Voor ingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm is een vergunning nodig.

2.4.5 Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie, dat wil zeggen voor het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'. Het bestemmingsplan is op 20 november 2019 via de online watertoets aangemeld bij het Waterschap Noorderzijlvest. In Bijlage 1 is de uitkomst van de digitale watertoets te vinden. Uit de watertoets blijkt dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de belangen raakt van het waterbeheer.

2.4.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de Europese luchtkwaliteitseisen verankerd in de Nederlandse wetgeving. Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. De belangrijkste grenswaarden zijn de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide en de 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijn stof, omdat deze in Nederland worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in Nederland niet overschreden. Ruimtelijke plannen die in betekenende mate bijdragen worden getoetst aan de grenswaarden. Projecten die in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Wat betreft de luchtkwaliteit in en om het plangebied is op dit moment bekend dat er geen overschrijdingen van de normering heeft plaatsgevonden. Voor wat betreft de in het bestemmingsplan voorgestane activiteiten (kunsthuis) betreft het hier geen nieuwe ontwikkeling, aangezien het hier een een perceelsgebonden herstelactie betreft. Gelet hierop zullen hierdoor geen grenswaarden worden overschreden.

2.4.7 Bodem

Er is ten behoeve van dit bestemmingsplan geen bodemonderzoek uitgevoerd. Het betreft hier immers een initiatief waarbij geen ingrepen in de bodem plaatsvinden. Van het perceel is tevens bekend dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden in het verleden. Nu het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen en het huidige (sinds 2013) gebruik zal worden voortgezet, kan geconcludeerd worden dat de bodem geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

2.4.8 Geluidhinder

Een kunsthuis is formeel geen geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet Geluidhinder. Conform vaste jurisprudentie dient er echter voor verblijfsdoeleinden en nachtverblijven gemotiveerd te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van 'goede ruimtelijke ordening'. Het onderhavige perceel is bij de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan abusievelijk foutief in het bestemmingsplan opgenomen. Gelet op het feit dat er op het perceel mag worden gewoond en de nabijheid van twee, reeds in 2013, bestaande bedrijven zijn

gevestigd, was hier destijds een geluidsonderzoek op zijn plaats geweest. Nu huidige eigenaar de gemeente heeft verzocht tot "herstel" van de bestemming heeft er alsnog een geluidsonderzoek plaatsgevonden.

Voor deze herziening is de impact van de geluidssituatie van de omliggende bedrijven, die in 2013 aanwezig waren, op omliggende woonbestemmingen onderzocht. Ook de locatie Peperstraat 8 kreeg met de herziening van het bestemmingsplan gedeeltelijk een woonbestemming (bedrijfswooning).

Uit dit akoestisch onderzoek (opgesteld door NAA met rapportnummer 6086/NAA/ad/ft/1 van 5 juli 2019 en aangevuld 5 september 2019) is gebleken dat de geluidsbelasting van de omliggende bedrijven ter plaatse van de woningen hoger was dan de 50 dB(A) die op grond van het Activiteitenbesluit is toegestaan. Hierbij valt op de gevelbelasting op de gevel van het gebouw op de locatie Peperstraat 8, 2-3 dB hoger is dan de andere toen bestaande woningen aan de Peperstraat. De woning op de locatie Peperstraat 8 is namelijk eerst mogelijk geworden door het bestemmingsplan uit 2013. Echter was het gebouw voorheen in gebruik als school. Deze functie is ook aangewezen als geluidsgevoelige functie in de Wet geluidhinder. Wanneer voornoemde overschrijding in 2013 of daarvoor was geconstateerd en de functie destijds niet geluidsgevoelig was, hadden de omliggende bedrijven maatregelen moeten treffen zodanig dat de geluidbelasting maximaal 50 dB(A) was. Dit is nu niet het geval.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 is een gevelgeluidisolatie van tenminste 20 dB(A) een vereiste. De maximale binnenwaarde van 35 dB(A) kan worden bereikt wanneer de maximale gevelbelasting 55 dB(A) bedraagt bij een gevelgeluidisolatie van 20 dB(A). De geconstateerde gevelgeluidwaarde is minder dan 55 dB(A), namelijk 53 dB(A). Hieruit blijkt dat het binnenniveau van 35 dB(A) blijft gewaarborgd. Gelet hierop vormt het aspect geluidhinder geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.4.9 Milieuzonering

Uit de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Bij de ontwikkeling van milieubelastende activiteiten of milieugevoelige objecten wordt aan deze richtafstanden getoetst. Uit de toetsing blijkt of er door de ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. In de VNG-publicatie wordt uitgegaan van richtafstanden in een rustig buitengebied of rustige woonwijk. Indien er sprake is van een 'gemengd gebied', waarin sprake is van functiemenging, kan gesteld worden dat de milieubelasting in het gebied hoger is dan in een rustig buitengebied of woonwijk. Daarom kan in een gemengd gebied een verkleining van de richtafstanden worden toegepast.

Het plangebied wordt gekenmerkt als gemengd gebied, gezien de ligging van de woningen, wegen, bedrijven en maatschappelijke functies rondom het plangebied. Het planvoornemen betreft de realisatie van milieugevoelige objecten in de vorm van één woning. In de omgeving van het plangebied bevinden zich, of is er de mogelijkheid tot het creëren van, milieuhinderlijke functies in de vorm van maatschappelijke voorzieningen en bedrijven tot en met een milieucategorie 2. Voor de maatschappelijke functies in gemengd gebied geldt, volgens de VNG-publicatie, een richtafstand van respectievelijk 0 en 10 meter (in rustige gebied respectievelijk 10 en 30 meter). Aan de richtafstanden van de maatschappelijke functies wordt voldaan. Ten oosten en noorden van het plangebied is het mogelijk om bedrijven tot en met een milieucategorie 2 te realiseren. Voor deze milieuhinderlijke functies in gemengd gebied geldt, volgens de VNG-publicatie, een maximale richtafstand van 30 meter (in rustig gebied 50 meter). De woning wordt buiten de maximale richtafstand van 30 meter mogelijk gemaakt.

Gelet op de richtafstanden uit de VNG-publicatie en het vigerend planologisch kader kan worden geconcludeerd dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor het onderhavig bestemmingsplan.

2.5 Juridische vormgeving

2.5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van een toelichting omdat het

krachtens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht is om een bestemmingsplan te vergezellen met een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachten aan het plan ten grondslag ligt, wat de uitkomsten van verrichte onderzoeken zijn, wat het resultaat is van de overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met regels en gaat vergezeld met een toelichting. De regels bepalen op welke manier gronden gebruikt kunnen worden, wat de bouwmogelijkheden zijn en hoe bebouwing gebruikt mag worden. De opbouw van de regels sluit aan bij de eisen van de SVBP2012. De regels van het bestemmingsplan zijn opgedeeld in inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en de overgangs- en slotregels.

2.5.2 Regels

Het navolgende stelt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels aan de orde. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Dit wordt in het navolgende nader toegelicht.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Begrippen) en de wijze van meten (Wijze van meten). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Een (dubbel)bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals wonen, bedrijven, groenvoorzieningen enzovoorts. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. In de bestemmingsplannen worden verscheidene bestemmingen onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als de bestemmingsomschrijving, bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden gekoppeld. Per bestemming hanteert men de indeling volgens de SVBP 2012. Deze volgorde en de naamgeving zijn standaard en moet in principe worden gevolgd. Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

- Gemengd;
- Waarde-Archeologie 2;
- Waarde-Wierde;
- Waarde- Wierde invloedszone;

Wat betreft de inhoud is voor deze bestemmingen zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan 'Bierum-Godlinze-Losdorp' (met identificatienummer NL.IMRO.0010.21BP). Hieronder worden de bestemmingen op alfabetische volgorde besproken.

Gemengd:

De gronden binnen de bestemming "Gemengd" zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijven categorie 1 en 2 van de

in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven. Geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven vallen hierbuiten. De bedrijven met een dergelijke milieucategorie zijn goed verenigbaar met de woonomgeving. Daarnaast is hier een nadere aanduiding voor bewoning van het perceel toegevoegd binnen het bouwvlak.

Waarde-Archeologie 2:

De met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Gebieden met "Waarde-Archeologie 2" zijn gebieden met een hoge trefkans.

Waarde-Wierde en -Wierde invloedsgebied:

De met de dubbelbestemmingen "Waarde - Wierde" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle wierden. De bestemming "Waarde - Wierde invloedszone" is bedoeld voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van het wierdeterrein.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hieronder zijn begrepen de 'Anti-dubbeltelregel', 'Algemene bouwregels', 'Algemene gebruiksregels', 'Algemene afwijkingsregels' en de 'Algemene wijzigingsregels'.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Bro. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% is mogelijk door middel van de algemene bouwregels.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

2.6 Uitvoerbaarheid

2.6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het planvoornemen is louter een administratieve wijziging van een omissie in het voorgaande bestemmingsplan. Hieraan zijn geen kosten verbonden. De omissie is te wijten aan de toenmalige gemeente Delfzijl als partij. Gelet hierop wordt eventuele planschade dan ook gedragen door de gemeente Eemsdelta.

2.6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

2.7 Overleg en inspraak

2.7.1 Overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest en de Veiligheidsregio Groningen.

De provincie Groningen en het waterschap Noorderzijlvest hebben aangegeven dat zij geen aanleiding zien tot het maken van opmerkingen met betrekking tot het plan. De adviezen van de Veiligheidsregio Groningen en Omgevingsdienst Groningen zijn verwerkt in het plan.

2.7.2 Zienswijzen

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. De nota zienswijzen in bijlage 8 geeft samengevat de zienswijzen weer met daaraan (indien noodzakelijk) de gemeentelijke reactie toegevoegd.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Watertoets

Bijlage 1 Watertoets

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Aanvulling akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Aanvulling akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Advies externe veiligheid

Bijlage 4 Advies externe veiligheid

Bijlage 5 Advies Brandweer

Bijlage 5 Advies Brandweer

Bijlage 6 Overlegreactie Provincie Groningen

Bijlage 6 Overlegreactie Provincie Groningen

Bijlage 7 Overlegreactie Waterschap Noorderzijlvest

Bijlage 7 Overlegreactie Waterschap Noorderzijlvest

Bijlage 8 Nota zienswijzen

Bijlage 8 Nota zienswijzen