

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**WAGENBORGEN – FAMILIE
BRONSWEG**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Wagenborgen - Familie Bronsweg 22

CODE 20160351 / 28-03-2018

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging en begrenzing van het projectgebied	1
1. 3. Planologische regeling	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. HET PROJECT	3
2. 1. Beschrijving huidige situatie	3
2. 2. Voorgenomen situatie	4
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Geluid	11
4. 2. Bedrijven en milieuzonering	12
4. 3. Bodem	12
4. 4. Ecologie	13
4. 5. Luchtkwaliteit	14
4. 6. Water	15
4. 7. Archeologie	15
4. 8. Cultuurhistorie	15
4. 9. Externe veiligheid	16
4. 10. Kabels en leidingen	17
5. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	18
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	18
6. CONCLUSIE	19

1. INLEIDING

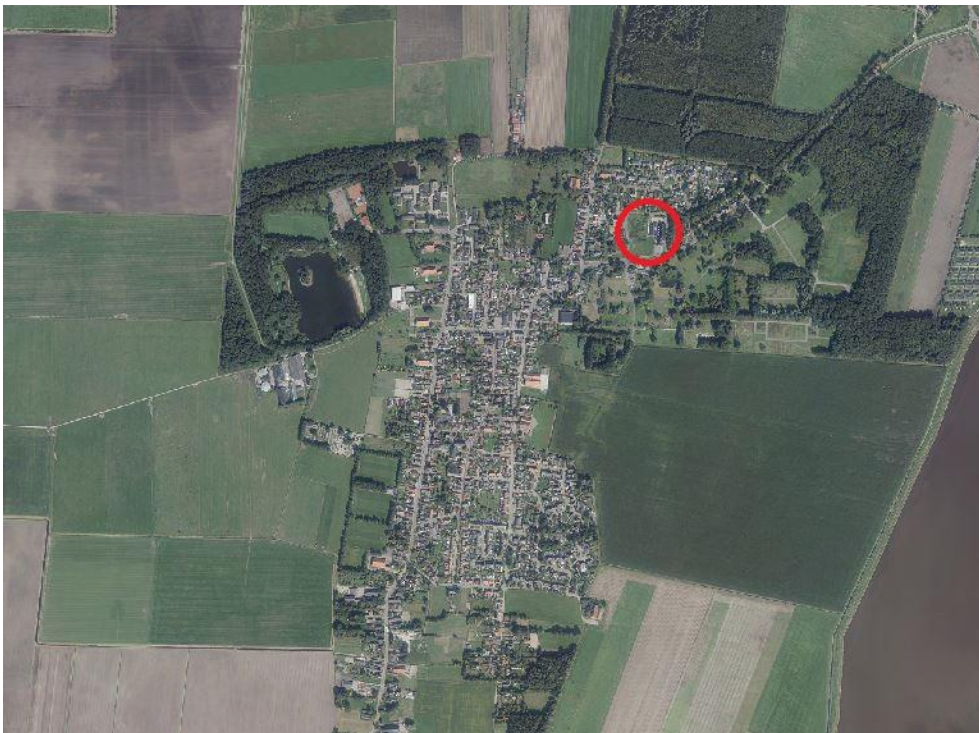
1. 1. Aanleiding

Op het perceel ten westen van Familie Bronsweg 22 te Wagenborgen bestaat het voornemen om een woning te realiseren. De ontwikkeling van de woning is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan *Wagenborgen*, dat is vastgesteld op 2 november 2017. Binnen de geldende groenbestemming is woningbouw niet toegestaan.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch toch te kunnen regelen, wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Bij deze aanvraag moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De voorliggende onderbouwing voorziet daarin.

1. 2. Ligging en begrenzing van het projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel ten westen van Familie Bronsweg 22 in Wagenborgen. De globale ligging is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging van het projectgebied

1. 3. Planologische regeling

Het projectgebied is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Wagenborgen*, dat op 2 november 2017 is vastgesteld. Hierin heeft het projectgebied de bestemming 'Groen'. De aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoor-

zieningen en voorzieningen ten behoeve van een landschappelijke inpassing van de aangrenzende functies, het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden van de groengebieden en waterlopen en andere wateren.

Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Glaciale rug'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale heuvels en ruggen. Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval het diepploegen, egaliseren en afgraven van de gronden en het afschuiven van de rug en activiteiten ten behoeve van houtteelt, aanleg van bos en boomgaarden gerekend.

Het is niet mogelijk om binnen deze bestemming een woning te realiseren.

1. 4. Leeswijzer

In *hoofdstuk 2* wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en de ruimtelijke inpassing daarvan. In *hoofdstuk 3* worden de uitgangspunten getoetst aan de, voor het project relevante, beleid op rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In *Hoofdstuk 5* worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. Tot slot geeft *hoofdstuk 6* een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing weer.

2. HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling, binnen de context van de huidige situatie.

2. 1. Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie is het projectgebied een braakliggend terrein. Het terrein is begroeid met wat struiken en grasland. Het gebied ligt aan de Familie Bronsweg, die deel uitmaakt van de doorgaande wegenstructuur in Wagenborgen. Het perceel ligt ten noorden van deze weg.

Het projectgebied ligt in het noordoosten van Wagenborgen. Het gebied is voornamelijk omgeven door (vrijstaande) woningen. Dit geldt met name voor de west- en noordzijde van het projectgebied. Ten oosten van het projectgebied is een fitnesscentrum gevestigd, met bijbehorende bedrijfswoning. Ten zuiden van het projectgebied, aan de overzijde van de Familie Bronsweg, is voornamelijk sprake van agrarische gronden.

Op figuur 2 is de huidige inrichting en de directe omgeving van het projectgebied weergegeven.



Figuur 2. Huidige situatie in het projectgebied

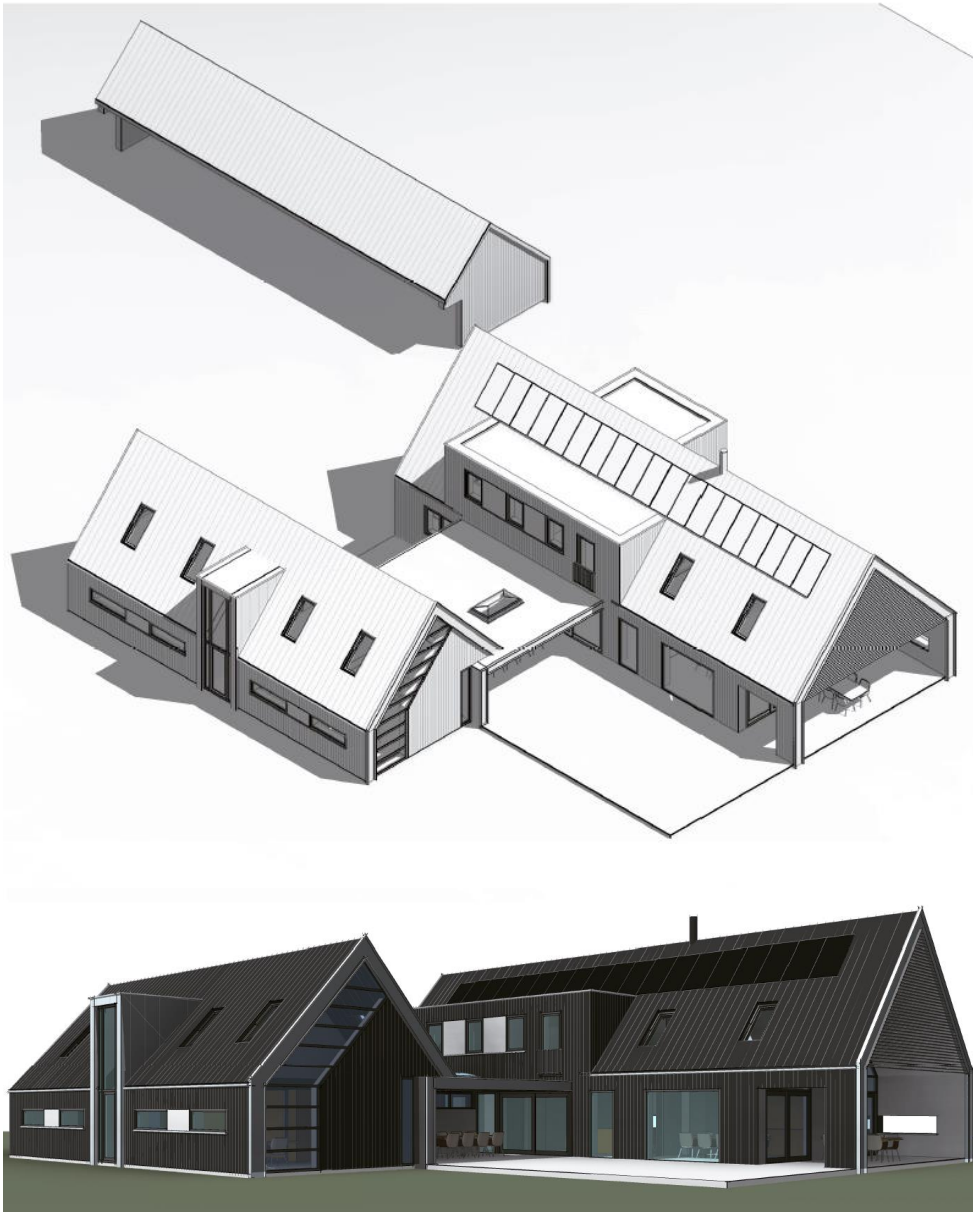
2. 2. Voorgenomen situatie

In de voorgenomen situatie wordt een vrijstaande woning met in pandig kantoor gerealiseerd in het projectgebied. De woning en het kantoor komen in het midden van het perceel te staan. Om het perceel te ontsluiten, wordt een oprit aangelegd en aangesloten op de Hibiscusstraat, aan de westzijde van het projectgebied. De woning komt in dezelfde rooilijn te liggen als het woonhuis bij het fitnesscentrum. Aan de achterzijde van de woning wordt bestatring en een carport met een schuur gerealiseerd.

Het zuidelijke deel van het projectgebied wordt ingericht als tuin. In het noordelijke deel wordt een aantal fruitbomen geplaatst. Aan de oostzijde wordt aandacht geschonken aan een goede afscheiding ten opzichte van het naastgelegen fitnesscentrum. Hier komen hoge heggen. Op figuur 3 is de inrichting van het projectgebied in de voorgenomen situatie weergegeven. Op figuur 4 zijn impressies weergegeven van de voorgenomen woning.



Figuur 3. Toekomstige inrichting van het projectgebied



Figuur 4. Impressies van de nieuwe woning met inpandig kantoor

Verkeer en parkeren

Het projectgebied wordt ontsloten op de Hibiscusstraat. Deze straat leidt naar de Familie Bronsweg, de doorgaande weg in Wagenborgen. Via deze weg wordt aangesloten op de N362. De Hibiscusstraat is een erftoegangsweg en kan de toevoeging van één woning met bijkomende verkeersgeneratie aan. Dit geldt ook voor de wegen die zorgen voor regionale ontsluiting.

De parkeerbehoefte ten behoeve van de nieuwe woning wordt opgevangen op eigen erf. De parkeerbehoefte kan berekend worden op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het

CROW. Bij deze berekening wordt uitgegaan van het gebiedstype 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Voor een vrijstaande koopwoning geldt een parkeerbehoefte van drie parkeerplaatsen. Voor een kantoor in dit gebied geldt een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte komt hiermee op 5 parkeerplaatsen. Zoals op de situatietekening ook is te zien, worden er drie parkeerplaatsen ten noordwesten van de bebouwing gerealiseerd. Tevens wordt in het westen van het projectgebied een carport gerealiseerd en biedt de bestrating achter de woning ruim voldoende ruimte voor de resterende parkeerplaats. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van het voor het projectgebied van toepassing zijnde beleid, dat een direct verband houdt met de gewenste ontwikkeling. Daarbij wordt ingegaan op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Wanneer van toepassing kan het overige beleid nadere uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling in het projectgebied opleveren.

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijk beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied raken geen van de bovenstaande belangen. Het rijksbeleid geeft hierdoor geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de behoefte en de beschikbare ruimte binnen stedelijk gebied.

Een plan om één reguliere woning te bouwen wordt, vanwege de relatieve kleinschaligheid, door de Raad van State niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (201311233/1/R4, r.o. 3.3, d.d 27 augustus 2014). Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2016-2020 en Omgevingsverordening

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 2016-2020 en de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening is vervolgens op 15 november 2017 geactualiseerd. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Deze is in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP) gekomen. Uit de Omgevingsvisie vloeien

richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving, geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen'. Voor de ontwikkeling van de woning zijn de thema's 'ruimte' met het daarbij behorende belang 'ruimtelijke kwaliteit'.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buitengebied. Het projectgebied valt binnen stedelijk gebied. Onder stedelijk gebied verstaat de provincie een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en water en infrastructuur. Binnen het stedelijk gebied laat de provincie zeer veel ruimtelijke bevoegdheden over aan de gemeente. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen stedelijk gebied. Uitgangspunt van de provincie is dat stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden binnen stedelijk gebied.

Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening provincie Groningen is in artikel 2.15.1 opgenomen dat, onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, een plan alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, zoo zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met de regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt.

Omdat de bouw van de woning, met inpandig kantoor, binnen het stedelijk gebied plaatsvindt, is het project in lijn met het provinciale beleid.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030 en Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta

De Ontwikkelingsfase Eemsdelta 2030, vastgesteld in 2013, geeft richting en vormt een beleidskader voor de gewenste ontwikkelingsrichtingen van het Eemsdelta gebied. De Ontwikkelingsvisie dient bij te dragen aan het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in de regio. Door in de visie focus te leggen, keuzes te maken en samenhang aan te brengen, moeten initiatiefnemers uit de markt en maatschappij gestimuleerd worden om ontwikkelingen tot stand te brengen.

Met betrekking tot wonen verwijst de ontwikkelingsvisie naar het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta. Hierin is door de provincie, betrokken gemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen, scholen en ondernemers een gezamenlijke lan-

ge termijn visie op de ontwikkeling van wonen en voorzieningen opgesteld. Ook is een onderling afgestemd uitvoeringsprogramma voor de korte en middellange termijn opgesteld.

In het convenant baseren partijen zich op de door de provincie Groningen gecorrigeerde PRIMOS 2009 prognose ten aanzien van de huishoudenkrimp op lange termijn voor de regio als geheel. De prognose voorspelt een verdere bevolkingsdaling voor de regio. Tot 2020 met circa 7% en op langere termijn in 2040 met ruim 20%. Appingedam groeit, maar de andere drie gemeenten krimpen, waarbij de meest forse krimp zich afspeelt in de gemeente Delfzijl. Voor het bepalen van het transformatieprogramma wonen voor de korte termijn (2012 tot en met 2016) wordt daarom voor het stedelijk gebied uitgegaan van halvering van de geprognosticeerde krimp/groei ('recessiescenario'). Voor de middellange termijn (periode 2017 - 2022) wordt voor het stedelijk gebied uitgegaan van een bandbreedte tussen het 'recessiescenario' en de (gecorrigeerde) PRIMOS 2009 prognose.

Conclusie

In deze ontwikkeling gaat het om de ontwikkeling van slechts één woning. Voor de woning geldt dat er vraag is. Hoewel het projectgebied zich binnen de gemeente Delfzijl bevindt, waar de meeste krimp plaatsvindt, is gezien de omvang van het project en het feit dat er vraag naar is, de ontwikkeling toch passend binnen het gemeentelijk beleid. Bovendien gaat het om een particulier, initiatief, iets wat juist gestimuleerd wordt in de Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030.

Woonvisie 2018-2022 Delfzijl

De woningmarkt in de gemeente Delfzijl is steeds in beweging. De Woonvisie 2018-2022 voorziet in de behoefte aan een leidraad om ontwikkelingen als ontgroening, vergrijzing en migratie, in een samenhangend perspectief te kunnen plaatsen en gericht actie te kunnen ondernemen. Centraal uitgangspunt is dat iedereen in Delfzijl moet kunnen wonen in een goede woonomgeving, van jong tot oud, van huidige inwoners tot nieuwkomers.

Wagenborgen kent als centrumdorp een goed voorzieningenniveau, tal van recreatieve voorzieningen en een groot zelf-organiserend vermogen. Daarmee is het dorp aantrekkelijk voor een brede doelgroep. De gemeente ziet dat voor jong en oud een kwaliteitsslag nodig is in de huisvesting. Her en der in het dorp zijn plekken in het dorp die onze aandacht verdienen of kunnen worden herontwikkeld. Basis voor de verdere ontwikkeling van Wagenborgen is het recente Toekomstplan Wagenborgen (2018). In het toekomstplan is het projectgebied aangewezen als plek in Wagenborgen die extra aandacht nodig heeft. Het uitgangspunt in het toekomstplan is dat deze plek wordt herontwikkeld.

Met de woningbouw in het projectgebied wordt een aandachtsplek in Wagenborgen herontwikkeld en van meer ruimtelijke kwaliteit voorzien. Daarmee wordt aangesloten bij het toekomstplan Wagenborgen. Bovendien wordt in de woonvisie gesteld dat voor jong en oud een kwaliteitsslag in de huisvesting noodzakelijk

is. Met de bouw van een kwalitatief hoogwaardige woning op een zogenaamde 'rode aandachtspunt' in Wagenborgen, wordt hieraan voldaan.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Voor het project is het van belang dat tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevingsituatie. Deze omgevingstoets gaat in op de milieuaspecten (bodem, water, milieuzonering en externe veiligheid) en om andere sectorale regelgeving (archeologie en cultuurhistorie, ecologie en duurzaamheid).

4. 1. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Indien er binnen een geluidzone een geluidgevoelige functie gerealiseerd wordt, dient getoetst te worden aan de voorkeurgrenswaarde uit de Wgh.

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/uur-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buiten stedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /uur-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Toetsing

Het projectgebied is gelegen in de dorpskern van Wagenborgen, aan de doorgaande weg; Familie Bronsweg. Ter plaatse van het projectgebied geldt een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur op deze en andere omringende wegen. Pas op circa 340 meter afstand van het projectgebied geldt een maximaal toegestane snelheid van 60 km/u op deze doorgaande weg. Het projectgebied valt dus niet binnen de geluidzone van een onderzoeksplichtige weg. De Familie Bronsweg maakt onderdeel uit van de doorgaande wegenstructuur van Wagenborgen. Echter is geen sprake van een hoge verkeersintensiteit op deze weg. Nader onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk. Door te bouwen volgens de eisen van het Bouwbesluit wordt gerealiseerd dat aan de binnenwaarden wordt voldaan. Vanuit de Wgh zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4. 2. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieurimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in deze rapportage gebruikgemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woongebieden/rustige buitengebieden en gemengde gebieden.

Toetsing

Het projectgebied wordt aan de oostzijde begrensd door de gronden van een fitnesscentrum. Op basis van de VNG-publicatie geldt normaliter een richtafstand van 30 meter op basis van geluid, voor een dergelijk bedrijf. In dit geval is echter sprake van een gemengd gebied. Dit komt door de aanwezigheid van het fitnesscentrum, de doorgaande Familie Bronsweg en een aantal woningen. Op grond van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering mag bij een Gemengd gebied de richtafstand met 1 stap worden verlaagd. In deze situatie geldt daarom een richtafstand van 10 meter tussen het fitnesscentrum en de geplande woning met kantoor. Aan deze richtafstand wordt in dit project voldaan. Daarom is een akoestisch onderzoek naar inrichtingslawaai niet noodzakelijk. Voor het overige zijn geen bedrijven in de directe omgeving van het projectgebied die nader onderzoek behoeven. Voor het project wordt voorzien in een goede milieuzonering.

4. 3. Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

Het Bouwstoffenbesluit en het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

Toetsing

Bij de geplande werkzaamheden in het projectgebied is sprake van een transformatie naar een bodemgevoeliger gebruik en is de bebouwde oppervlakte groter dan 50 m². Hierdoor is onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk. Op voorhand is het plangebied geen verdachte locatie omdat geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. In het kader van de aanvraag voor de bouwvergunning wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

4. 4. Ecologie**Toetsingskader**

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Daarnaast is in elke provinciale verordening een uitwerking van de Wnb opgenomen. In de provincie Groningen wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage II bij deze verordening. Per soort worden de handelingen, middelen en methoden genoemd die mogen worden toegepast, slechts voor zover er geen andere bevredigende oplossing bestaat.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuur Netwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening. Binnen de NNN-gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Toetsing

Het projectgebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden als de Natura 2000 en Natuur Netwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Waddenzee. De afstand van het projectgebied tot dit beschermde natuurgebied is dusdanig groot, meer dan 7 km, dat de beoogde ontwikkeling hierop geen negatieve invloed heeft. Rondom Wagenborgen is geen sprake van beschermde Natuur Netwerk Nederland-gebieden. Het projectgebied ligt dan ook niet in en grenst het niet aan een NNN-gebied. Tot slot ligt het projectgebied binnen bestaand stedelijk gebied; de omgeving is reeds bebouwd.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrictlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb

bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Toetsing

Het projectgebied betreft een onbebouwde locatie, midden in bebouwd gebied, dat zich momenteel in braakliggende staat bevindt. Voor het realiseren van de ontwikkeling hoeft geen sloop plaats te vinden en worden geen bomen gekapt en sloten gedempt. Het terrein is niet direct verdacht als locatie waar beschermde soorten zich ophouden. Bovendien wordt het terrein af en toe gebruikt als berging voor slib en grond. Het is daarom zeer onwaarschijnlijk dat zich beschermde soorten in het projectgebied ophouden. Nader ecologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Vanuit ecologie gelden er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4. 5. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Wet Milieubeheer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂-jaargemiddelde) en fijn stof (PM₁₀-jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM

In dit Besluit 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwprojecten met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀)

Onderzoek Wet milieubeheer

Met de ontwikkeling wordt één woning toegevoegd. Dit project valt onder de regeling NIBM en draagt niet bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 6. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van waterschap Hunze en Aa's.

Toetsing

Het project is bij het waterschap Hunze en Aa's kenbaar gemaakt via de digitale watertoets. Voor het project moet de normale procedure van de watertoets worden doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een maatwerk advies zal opstellen. De voorlopige standaard uitgangsnote en het resultaat van de watertoets zijn bij dit plan als bijlage 1 opgenomen.

4. 7. Archeologie**Toetsingskader**

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie.

Toetsing

De gemeente Delfzijl heeft een Archeologische Beleidskaart opgesteld met betrekking tot de archeologische (verwachtings-)waarden binnen de gemeente. Op basis van deze kaart geldt voor het projectgebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Bovendien is de locatie eerder bebouwd geweest en is de grond ter plaatse al geroerd. Voor de locatie is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4. 8. Cultuurhistorie**Toetsingskader**

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het projectgebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluizen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en Natuurnetwerk Nederland) dient bepaald te worden.

Onderzoek

De directe omgeving van het projectgebied en het gebied zelf bevatten geen cultuurhistorische waarden. Daarop geldt dat de ontwikkeling geen rekening met cultuurhistorische waarden hoeft te houden en dus vormt dit aspect geen belemmering voor dit project.

4. 9. Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheren van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is het berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als maat voor maatschappelijke ontwrichting. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (CRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Toetsing

Voor het onderzoeken van de externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. In en nabij het projectgebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. Ten noordoosten, op zeer grote afstand zijn een propaan-tank en een gasdrukregel- en meetstation gevestigd. Deze liggen beide echter op een dusdanig grote afstand dat beide inrichtingen geen invloed hebben op het projectgebied.

Ten aanzien van externe veiligheid gelden er geen belemmeringen voor het project.

4. 10. Kabels en leidingen

Toetsingskader

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Onderzoek

In het projectgebied is geen sprake van kabels en leidingen die een planologische zone hebben en van invloed zijn op de ontwikkeling.

5. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Via de procedure van de omgevingsvergunning kan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project worden aangetoond. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de plannen.

Procedure omgevingsvergunning

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Daarna wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt zo in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voornoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing vormt het toetsingskader voor de realisatie van een woning met een kantoor. De initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt over voldoende financiële middelen te beschikken om deze ontwikkeling te realiseren. Hierdoor is het plan financieel haalbaar.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, woningbouw-categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan centraal staat is als 'bouwplan' aangemerkt.

De kosten komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Met de gemeente wordt een planschadeovereenkomst opgesteld.

6. CONCLUSIE

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de ontwikkeling van een woning wordt gerealiseerd.

Afweging

Het project past binnen de beleidskaders van het rijk, de provincie en de gemeente. Verder leveren de omgevingsaspecten en/of sectorale wet- en regelgeving geen belemmeringen op voor realisatie van de ontwikkeling in het projectgebied. Andersom is er ook nauwelijks sprake van impact van de ontwikkeling op de omgeving.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.