

Wijzigingsplan Delfzijl - Ubbenslaan 1

Wijzigen 'Sport – Sporthal' naar 'Wonen – 1'

Vastgesteld

21 oktober 2014

Plannummer

NL.IMRO.0010.17WP9933GD1-



INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	5
2.	Project- en gebiedsomschrijving	7
2.1	Beschrijving plangebied en huidige situatie.....	7
2.2	Beschrijving project	8
2.3	Visuele en ruimtelijke effecten van het project.....	9
3.	Beleidskaders	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.4	Regionaal beleid.....	14
4.	Toetsing wijzigingsvoorwaarden	15
4.1	Wijzigingsvoorwaarden.....	15
4.2	Milieutechnische aspecten.....	17
	Verkeer	17
	Geluid	17
	Veiligheid	19
	Bodem	19
	Water	19
	Archeologie	19
	Ecologie	19
	Luchtkwaliteit.....	20
5.	Economische uitvoerbaarheid	21
6.	Afweging en conclusie	23
	Bijlagen	25
	1. Verbeelding.....	
	2. Planregels bestemmingsplan Delfzijl – Kern Noord.....	
	3. Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï	
	4. Notitie geluidwering gevels	
	5. Besluit Hogere Waarde	

1. Inleiding

De initiatiefnemer heeft het perceel Ubbenslaan 1 te Delfzijl gekocht in 2012.

Op grond van het bestemmingsplan 'Delfzijl – Kern Noord' rust er op het perceel een bestemming Sport – Sporthal (en deels Verkeer – Verblijf). De Olympiahall, de oude sporthal, is gesloopt. Alleen het voorhuis staat er nog. Een particulier heeft het perceel van de gemeente gekocht om in het voorhuis te gaan wonen. Dit is binnen de gegeven bestemming niet toegestaan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van Sport – Sporthal naar Wonen – 1 tot en met Wonen – 4, Groen, Water, Tuin Verkeer – Verblijf of Maatschappelijk.

Om de gewenste situatie vast te leggen, dient een wijzigingsplan te worden opgesteld. De bestemming moet gewijzigd worden in deels Wonen – 1 en deels Tuin (en in beperkte mate Groen en Verkeer en over het hele plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4). Het voorliggend document voorziet in de toelichting, die deel uitmaakt van het wijzigingsplan.

2. Project- en gebiedsomschrijving

2.1 Beschrijving plangebied en huidige situatie

Het project is gelegen aan de Ubbenslaan 1 in de gemeente Delfzijl, kadastraal bekend gemeente Delfzijl, sectie M, nummer 880.



Ligging op plattegrond Delfzijl Noord en luchtfoto perceel

De locatie betreft de locatie van de voormalige sporthal Olympia. Deze is gesloopt en alleen het voorhuis is blijven staan. Het onderhavige plan heeft betrekking op het gehele perceel.



De oude situatie: nog met de Olympiahal

De huidige situatie is door middel van onderstaand foto-overzicht verduidelijkt.



Vanuit zuidwesten



Vanuit zuidoosten (vanaf Waddenweg)



Vanuit noordwesten



Vanuit noordoosten

2.2 Beschrijving project

De sporthal was in gebruik tot de ingebruikname van de nieuwe Brede School Noord in 2011. Het gebouw was afgeschreven en is in 2012 gesloopt. Het voorhuis is via een plaatselijke makelaar te koop aangeboden.

Het pand is aangekocht door een particulier met de intentie er met zijn gezin te gaan wonen. Het pand dient volledig gerenoveerd te worden. De koper is hiervan op de hoogte.

Aan de buitenzijde wordt de achterste schuur enkel aangepast met het plaatsen van een grote deur ten behoeve van de stallingswerkzaamheden. Voor het overige blijft de bebouwing in de bestaande toestand.

2.3 Visuele en ruimtelijke effecten van het project

De uiterlijke kenmerken van de nu bestaande bebouwing zullen niet veel veranderen. Bij de wijziging van de bestemming worden de relevante uiterlijke kenmerken beschermd middels de planregels. Het bouwvlak waar de sporthal binnen paste wordt teruggebracht zodat alleen het voorhuis ruimte wordt geboden.

3. Beleidskaders

In het hiernavolgende hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan achtereenvolgens het Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, is het nationale ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De hoofddoelen zoals omschreven in de Nota zijn;

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en;
- borging van de veiligheid.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers;

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur;
- aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart, en;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en wordt aangesloten bij de vraag. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkelingen waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift naar toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Gezien bovenstaand beleid bestaan geen belemmeringen om de ontwikkelingen op het perceel Ubbenslaan 1 te Delfzijl te realiseren.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 (POV) bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. De omgevingsverordening is in haar oorspronkelijke vorm vastgesteld door Provinciale Staten op 17 juni 2009 en is vervolgens enkele malen (gedeeltelijk) gewijzigd. De nu geldende versie is laatstelijk gewijzigd op 20 maart 2013 (in werking sinds 1 juni 2013).

In de POV zijn regels opgenomen voor de bouw van nieuwe woningen. Een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie (artikel 4.7):

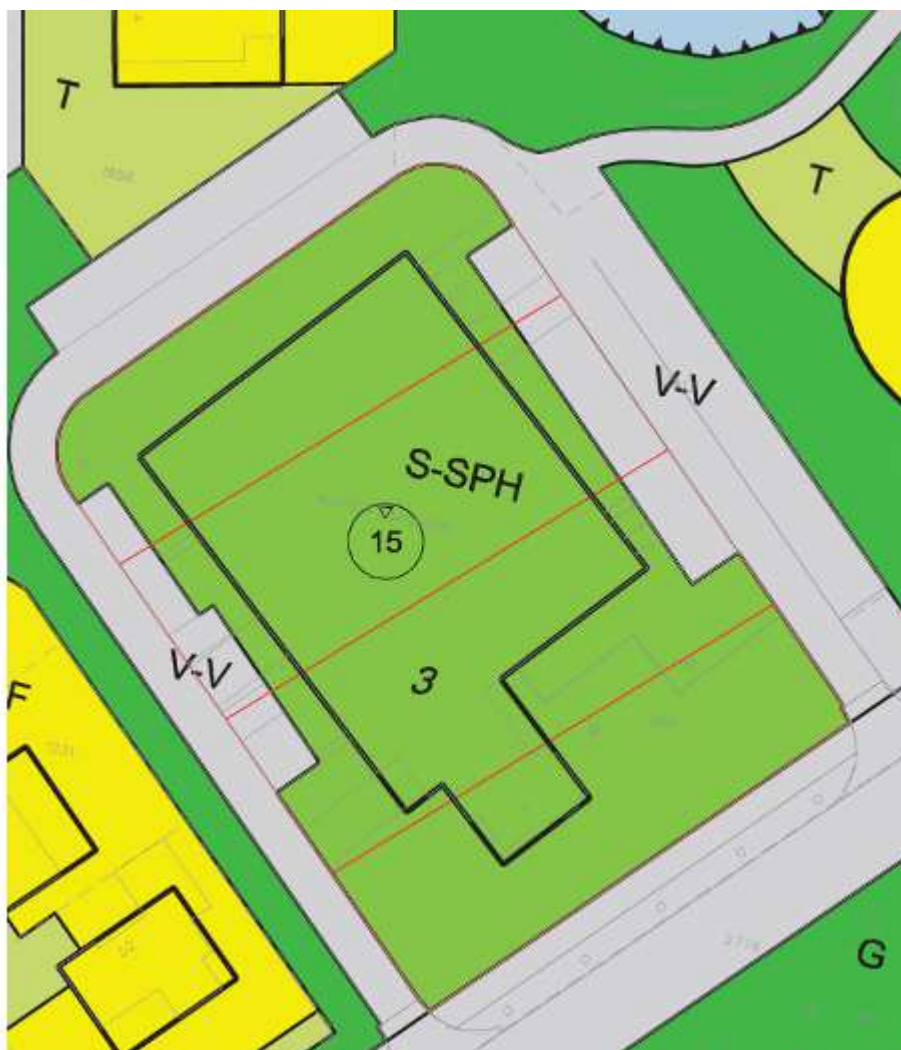
- a. waarover overeenstemming is bereikt met de regio waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, dan wel - bij het ontbreken van een dergelijk regionaal samenwerkingsverband - met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, en;
- b. waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.

Voorliggend plan voldoet aan de bepalingen uit de POV. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden, omdat het plan past binnen de regionale woonvisie, het Woon- en Leefbaarheidsplan regio Eemsdelta. Zie voor nadere toelichting hieronder de paragraaf 3.4 Regionaal Beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Delfzijl – Kern Noord

Het perceel Delfzijl - Ubbenslaan 1 is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Delfzijl – Kern Noord dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 juni 2010 en is sinds 19 augustus 2010 onherroepelijk. Binnen het bestemmingsplan zijn de gronden hoofdzakelijk aangewezen voor Sport – Sporthal (S-SPH) en daarnaast voor Verkeer – Verblijf (V-V). Over de S-SPH en V-V ligt de gebiedsaanduiding Wro-zone-wijzigingsgebied 3.



Uitsnede bestemmingsplan Delfzijl – Kern Noord

Op basis van de huidige bestemming is wonen niet mogelijk. De wijzigingsbevoegdheid luidt echter als volgt:

9.3 Wijzigingsbevoegdheid

9.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen het gebied dat op de plankaart is aangegeven met 'wijzigingsbevoegdheid 3' wijzigen in de bestemmingen Wonen-1, Wonen-2, Wonen-3, Wonen-4, Groen, Water, Tuin, Verkeer-Verblijf en Maatschappelijk, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen moet passen binnen het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
- b. zorg dient te worden gedragen voor een goede stedenbouwkundige inpassing;
- c. het ter zake bepaalde in deze betreffende bestemmingen in acht wordt genomen, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte bij de wijziging worden bepaald.

9.3.2 Bij de voorbereiding van de onder 9.3.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid zal voor zover noodzakelijk onderzoek worden verricht naar de aspecten geluid, veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en overige relevante milieutechnische

aspecten.

9.3.3 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

De toepassing van deze wijzigingbevoegdheid komt aan de orde in hoofdstuk 4.

3.4 Regionaal beleid

Woon- en Leefbaarheidsplan regio Eemsdelta

Het Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan (WLP) met deelstudies volgde na het Pact regio Eemsdelta. In dit regionale plan worden de leefbaarheidsthema's in brede zin aan de orde gesteld. Op 13 maart 2013 is het (WLP) door 35 partijen (waaronder de gemeente Delfzijl) ondertekend en daarmee formeel vastgesteld.

Het voorliggende plan voldoet aan het WLP. Zoals in voorgaande paragrafen beschreven is dit een voorwaarde op basis van zowel het provinciale als het gemeentelijke beleid. In het volgende hoofdstuk wordt dit nader toegelicht.

4. Toetsing wijzigingsvoorwaarden

Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient getoetst te worden aan de voorwaarden die in het desbetreffende artikel zijn opgenomen. Bij onderhavige plan geldende voorwaarden zoals deze in het vorige hoofdstuk zijn opgesomd. In dit hoofdstuk vindt deze toets plaats.

4.1 Wijzigingsvoorwaarden

1. *Het aantal woningen moet passen binnen het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsbeleid*

Voorliggend plan voldoet aan de bepalingen uit de POV. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden, omdat het plan past binnen de regionale woonvisie, het Woon- en Leefbaarheidplan regio Eemsdelta (WLP). In het WLP is een woning gereserveerd aan de Ubbenslaan 1.

In februari 2013 is het WLP vastgesteld door de raad. Het WLP is een langetermijnvisie die inspeelt op de gevolgen van de bevolkingskrimp en vergrijzing in de regio. Voor de sectoren wonen, onderwijs, welzijn en zorg, detailhandel en bereikbaarheid worden in het WLP de opgaven voor de komende jaren geformuleerd. Voor dit wijzigingsplan is met name de woningbouwopgave van belang. De nieuwe woning die als gevolg van herbestemming wordt toegevoegd moet passen binnen de woningbouwopgave die op grond van het WLP geldt. Die woningbouwopgave kan worden onderverdeeld in een stedelijke en een landelijke (dorpen en buitengebied) opgave. Per saldo zal het aantal woningen in de gemeente in de komende jaren afnemen. Getalsmatig zien de genoemde woningbouwopgaven (voor het stedelijk gebied) er als volgt uit:

Stedelijk gebied gemeente Delfzijl			
Periode 2012-2021			
	Sloop	Nieuwbouw	Saldo
Centrum	180	245	65
Wijken	1.115	215	-900
	1.285	460	-825

Conform WLP vastgesteld 11 december 2012 en Convenant WLP mei 2012

Voor de wijken is een verdere globale onderverdeling van sloop en nieuwbouw opgave uitgewerkt:

Onderverdeling naar wijken van aantallen woningen in de periode 2012-2021			
	Sloop	Nieuwbouw	Saldo
Delfzijl Noord	741	151	-590
Tuitkruid	10	0	10
West	204	47	-157
Farmsum incl. Doelanden en Mariem Kwartier	45	17	-28
Totaal aantal woningen	1.115	215	-900

Met de vaststelling van het wijzigingsplan Ubbenslaan 1 zal 1 nieuwe woning worden toegevoegd. Toegevoegd betekent in dit geval dat het aantal woningen niet wordt uitgebreid ten opzichte van het oude en geldende bestemmingsplan, maar dat de 151 nieuw te bouwen woningen in Delfzijl Noord, verminderd wordt met 1 woning. Eerder – bij het voorontwerpbestemmingsplan Schrijversbuurt - zijn hierop al 16 woningen in mindering gebracht.

Voor het gebied Delfzijl Noord betekent dit, in het kader van de gemaakte afspraken tot de woningbouwopgave in het WLP, dat er nog 134 woningen elders gerealiseerd kunnen worden.

Beginsaldo	nieuw te bouwen woningen	151
Af	<ul style="list-style-type: none"> • nieuw te bouwen woningen Schrijversbuurt • <i>nieuwe woning Ubbenslaan 1</i> 	-16 -1
Eindsaldo	nog elders te realiseren in Delfzijl-Noord	134

2. Zorg dient te worden gedragen voor een goede stedenbouwkundige inpassing

Het voorhuis is het laatste restant van wat ooit de boerderij van de familie Veenkamp was. Vanuit de wijk is de roep gekomen tot behoud van dit laatste stukje zichtbaar verleden in Delfzijl Noord. Dit was de aanleiding tot het behoud van het voorhuis. Stedenbouwkundig gezien moet het voorhuis dan ook een duidelijk herkenningspunt blijven. Dit wordt gewaarborgd door het aanzicht en de karakteristieke verschijningsvorm te beschermen middels de planregels. De ruimte voor hoge erfafscheidingen, het aanpassen van het gebouw en het plaatsen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt beperkt.

3. Het ter zake bepaalde in de betreffende bestemmingen dient in acht te worden genomen, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte bij de wijziging worden bepaald

Zie hiervoor de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding en voorschriften. Deze zijn bepaald aan de hand van de overeenkomstige bestemmingen in het bestemmingsplan Delfzijl – Kern Noord. Zie ook de planregels behorende bij dit wijzigingsplan. De goot- en bouwhoogte zijn bepaald met inachtneming van hetgeen onder punt 2 beschreven staat: het beschermen van de karakteristieke verschijningsvorm. De bestaande goot- en bouwhoogte zijn daarom opgenomen in de planregels.

4. Bij de voorbereiding van de wijzigingsbevoegdheid zal voor zover noodzakelijk onderzoek worden verricht naar de aspecten geluid, veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en overige relevante milieutechnische aspecten

In de volgende paragraaf worden de milieutechnische aspecten per stuk behandeld.

4.2 Milieutechnische aspecten

Verkeer

De verkeersgeneratie neemt af door de functieverandering van sporthal naar woning. Daarnaast kent de verkeersintensiteit op het wegvak waaraan het perceel ligt een totale intensiteit die geen belemmering vormt om een woning te realiseren binnen het plangebied.

Verkeersgeneratie sporthal Olympiahall

De Olympiahall had een oppervlakte van grofweg 1.400 m². Aan de hand van deze oppervlakte kan de verkeersgeneratie van de Olympiahall bepaald worden. Op basis van het kengetal 9,2 (vervoersbewegingen per 100 m² bvo in een weinig stedelijke omgeving voor de rest van de bebouwde kom) levert dit een verkeersgeneratie op van grofweg 130 voertuigen. Deze voertuigbewegingen zullen met name op de zaterdagen en zondagen gehaald worden.

Verkeersgeneratie woning

Ook voor een woning kan de verkeersgeneratie bepaald worden. Een vrijstaande koopwoning is het meest ongunstigste woningtype. Deze genereert dagelijks 7,8 voertuigbewegingen. Ook dit geldt weer voor een weinig stedelijke omgeving voor de rest van de bebouwde kom.

Intensiteit Waddenweg

In de periode van 11 tot en met 17 september 2012 heeft er op de Waddenweg een verkeerstelling plaatsgevonden. Dit is de weg die langs het perceel loopt. De telling heeft plaatsgevonden ter hoogte van de brug bij de Brede School Noord. Op een gemiddelde werkdag zijn hier ongeveer 2.600 voertuigen geteld. In de verkeerstelling zijn duidelijke pieken te zien tijdens de haal- en brengtijden van de brede school en van de winkeltijden van De Wending. Ongeveer 10% van het verkeer betreft fietsers, ongeveer 87% zijn personenauto's en kleine bestelbusjes. De overige 3% zijn vrachtwagens en foutief geregistreerde voertuigen. De 85-waarde bedraagt hier 44 km/uur (daar waar 30 is toegestaan). Het perceel ligt overigens aan een wegvak waar de snelheid 50 km/uur bedraagt.

Geluid

Verkeerslawaaï

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï is getoetst aan de bepalingen van de Wet geluidhinder. De hierboven genoemde verkeersintensiteiten zijn gebruikt om voor een prognose van de etmaalintensiteiten tien jaar na uitvoering van de ruimtelijke plannen (2023). Middels de Standaardtekenmethode II zijn de akoestisch berekeningen uitgevoerd. Het volledige akoestische onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Indien uit het onderzoek blijkt dat er niet voldaan kan worden aan de grenswaarde van 48 dB L_{den}, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd een hogere grenswaarde vast te stellen middels een zogenaamde Hogere Waarde-procedure. Op grond van het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt overschreden met 2 dB. De

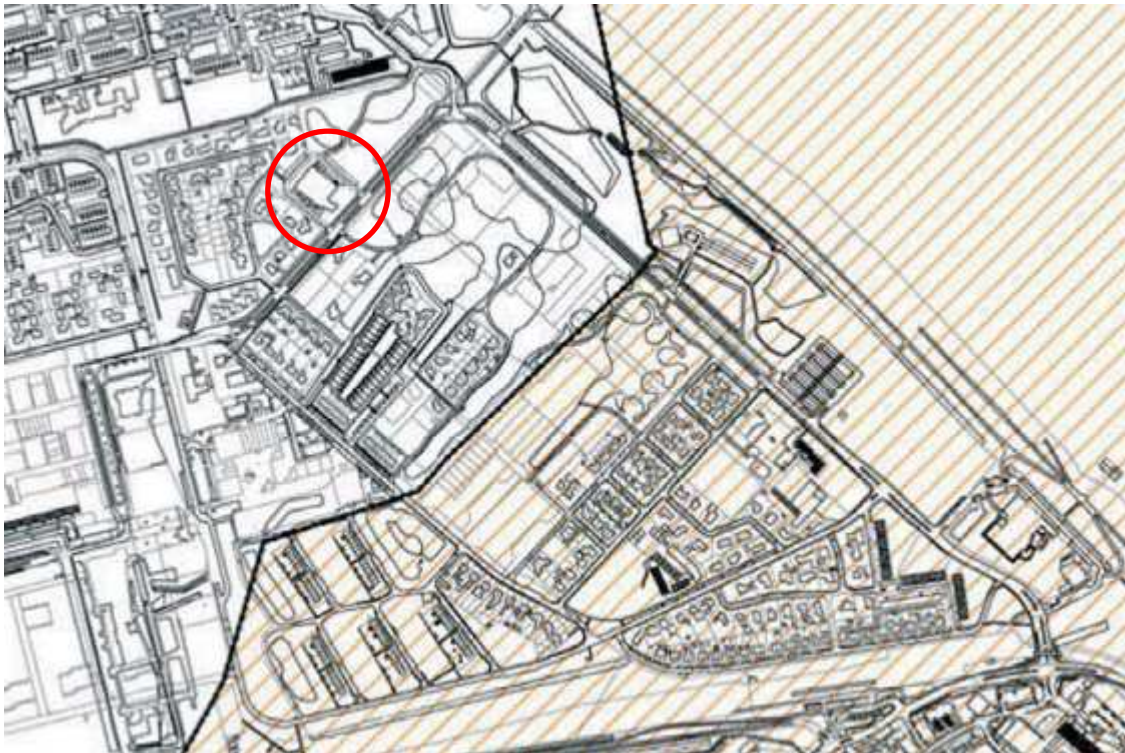
geluidsbelasting bedraagt dus ten hoogste 50 dB L_{den} , waarmee de maximale ontheffingswaarde van 58 dB L_{den} niet wordt overschreden.

Om de bestemming te veranderen in een woonbestemming, zijn geluidreducerende maatregelen noodzakelijk en/of dient een Hogere Waarde-procedure gevolgd te worden. Bij een Hogere Waarde-procedure dient een binnenniveau van 33 dB te worden gegarandeerd. Dit betekent dat de geluidwering minimaal 22 dB dient te bedragen.

Hiernaar is onderzoek gedaan door Stroop R.I. (zie bijlage 4). Hieruit komt naar voren dat twee slaapkamers op de verdieping niet aan de vereiste geluidswering voldoen. Bij deze vertrekken zullen dan ook maatregelen genomen moeten worden om de geluidwering te verbeteren. Daarbij moet gedacht worden aan geluidgedempte ventilatievoorzieningen en/of een betere naad- en kierdichting.

Industrielawaai

Het perceel ligt buiten de geluidszone zoals onlangs planologisch vastgelegd in het Facetplan – Geluidszone (zie afbeelding hieronder). Buiten de geluidszone valt de geluidsbelasting door industriewelawaai onder de grenswaarde, waardoor industriewelawaai geen relevant milieuaspect vormt.



Fragment plankaart Facetplan – Geluidszone. De Ubbenslaan 1 (rood omcirkeld) ligt buiten de geluidszone (oranje arcering).

Veiligheid

Binnen en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, geen hogedrukaardgastransportleidingen en geen transportassen (spoor, weg en water) waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd gelegen welke een belemmering zijn voor het aspect externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor het wijzigingsplan.

Bodem

Zolang er bij het betrekken van of tijdens de verbouwing van het bestaande voorhuis geen grondroering is, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Indien er andere omgevingsvergunningplichtige bouwwerken op het perceel worden geplaatst zal er bij het indienen van een vergunningaanvraag een bodemonderzoek conform de NEN 5740 moeten worden uitgevoerd.

Water

Kwalitatief

Van belang is dat door nieuwe ontwikkelingen in het plangebied de waterkwaliteit niet verslechtert. Een belangrijk aspect daarbij is de afvoer van hemelwater (regenwater) en afvalwater (rioolwater). Voor de afvoer van afvalwater is het gemeentelijk beleid opgenomen in het basisrioleringsplan. Bij de nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanleg van een zogenaamd 'gescheiden stelsel', overeenkomstig de wensen van het waterschap. Daarbij wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd. Aangezien in de vernieuwde wijk een gescheiden stelsel aanwezig is, vormt dit geen probleem.

Kwantitatief

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is het noodzakelijk dat de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen worden vergroot. In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* is advies ingewonnen bij het waterschap. Er hoeft pas te worden gecompenseerd voor de toename van verhard oppervlak wanneer er een toename is van >750 m² (in stedelijk gebied).

Archeologie

Op de archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart van de gemeente Delfzijl (herziening 2013) is te zien dat er sprake is van een terrein van archeologische waarde, namelijk een boerderijplaats. Bij ingrepen in de bodem dieper dan 40 cm en groter dan 200 m² is bureauonderzoek noodzakelijk. Dit is verwerkt in de planregels door een dubbelbestemming Waarde Archeologie 4 op te nemen.

Ecologie

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en was tot voor kort bebouwd en intensief in gebruik. De begroeiing van de braakliggende grond bestaat slechts uit wat gras. De ecologische waarde is daarom geen relevant milieuaspect voor dit wijzigingsplan.

Luchtkwaliteit

Het plangebied ligt niet langs bijvoorbeeld een drukke snelweg of intensieve veehouderij, de verkeersintensiteit zal afnemen door de functieverandering van sporthal naar woning en er zullen geen andere activiteiten gaan plaatsvinden die zwaarder bijdragen aan luchtvervuiling dan voorheen. Er is daardoor geen feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De kwaliteit van de lucht dan wel de uitstoot van verontreinigende stoffen vormen daarom geen relevant milieuaspect voor dit wijzigingsplan.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer draagt dan ook volledig de financiële consequenties van het initiatief. Het project heeft derhalve geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

Aangezien de gemeente met de kopers overeen is gekomen dat de koop plaatsvindt onder voorbehoud van goedkeuring van wijziging van het bestemmingsplan naar de bestemming wonen door de daartoe bevoegde instantie (het college van B en W), wordt geen planschadeovereenkomst gesloten. De gemeente draagt dus de planschaderisico's.

6. Afweging en conclusie

Het voorliggende initiatief betreft het mogelijk maken van wonen op het perceel Ubbenslaan 1 te Delfzijl. Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Delfzijl – Kern Noord. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid is de gemeente Delfzijl voornemens medewerking te verlenen aan de nieuwe situatie.

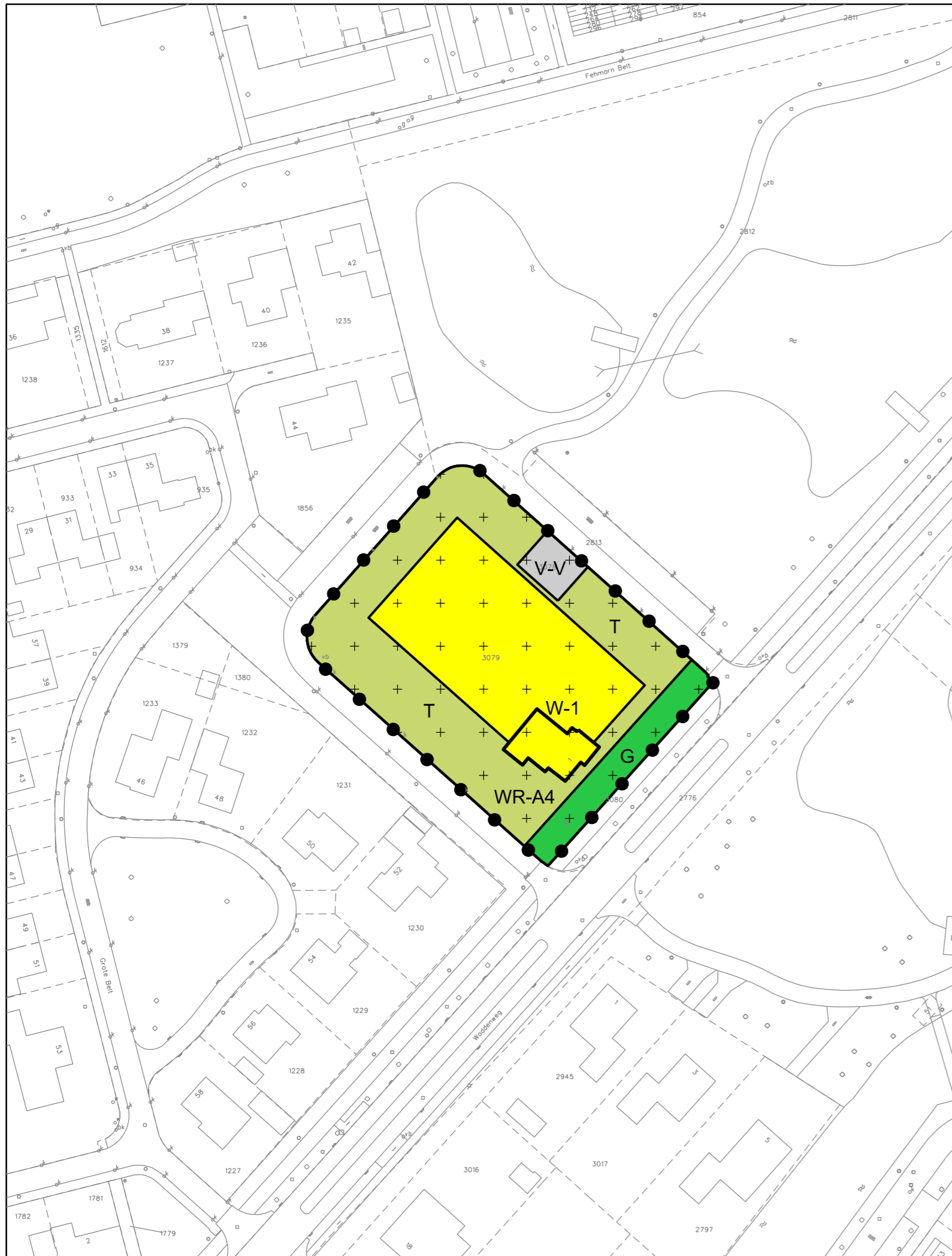
Het initiatief voldoet aan de eisen die worden gesteld aan de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast is er vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien er aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

1. Het voornemen is niet in strijd met het rijks-, provinciale, regionaal en gemeentelijk beleid;
2. De ontwikkeling loopt voor de gemeente Delfzijl kostenneutraal;
3. De extra woning past binnen het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
4. Zorg dient te worden gedragen voor een goede stedenbouwkundige inpassing;
5. Het ter zake bepaalde in deze betreffende bestemmingen in acht wordt genomen, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte bij de wijziging worden bepaald;
6. Bij de voorbereiding van de wijzigingsbevoegdheid zal voor zover noodzakelijk onderzoek worden verricht naar de aspecten geluid, veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en overige relevante milieutechnische aspecten.

Bijlagen

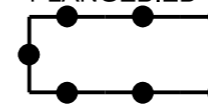
1. *Verbeelding*
2. *Planregels bestemmingsplan Delfzijl – Kern Noord*
3. *Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï*
4. *Notitie geluidwering gevels*
5. *Besluit Hogere Waarde*

bijlage 1: Verbeelding



LEGENDA

PLANGEBIED



Delfzijl-Ubbenslaan 1

BESTEMMINGEN



Groen



Tuin

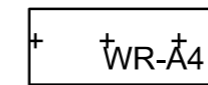


Verkeer - Verblijf



Wonen-1

DUBBELBESTEMMINGEN



Waarde - Archeologie 4

AANDUIDINGEN bouwvlak

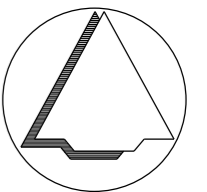



bouwvlak

VERKLARINGEN



Ondergrond



	afdeling Stadsbeheer			
	Wijzigingsplan Delfzijl - Ubbenslaan 1			
Plankaart: 2014-17WP9933GD1-VG01				
Status: VASTGESTELD				
Ingenieursbureau		get: TB	gew:	
		datum: 21-okt-2014		
		schaal: 1 : 1000	teknr: plot_NL.IMRO.0010.17WP9933GD1-VG01.dgn	
<input type="checkbox"/> Civiel	<input checked="" type="checkbox"/> Geo	<input type="checkbox"/> Groen		

bijlage 2: Planregels bestemmingsplan Delfzijl – Kern Noord



Bestemmingsplan Delfzijl - Kern Noord

Onherroepelijk

19 augustus 2010

Plangegevens

Naam: Delfzijl - Kern Noord
Gemeente: Delfzijl
Status: Onherroepelijk
Plannummer: NL.IMRO.0010.17BP-
Versie: 0501
Plankaart: 2010-17BP-0501
IMRO-versie: 2008
Projectleider: Rael Steffens

Planstatus

- o Concept d.d.: december 2009
- o Voorontwerp d.d.: 23 april 2009
- o Ontwerp d.d.: 20 januari 2010
- o Vastgesteld door de raad d.d.: 10 juni 2010
bij besluit gewijzigd Ja / ~~nee~~
nummer: 4
- ▶ Onherroepelijk d.d.: 19 augustus 2010
volledig: Ja / ~~nee~~
- o In werking d.d.: datum
volledig: Ja / nee

Toelichting

Bestemmingsplan voor een groot deel van het noorden van de kern Delfzijl waar een grootschalige revitaliseringsopgave gaande is. Tevens (gedeeltelijke) herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, te weten:

- Bestemmingsplan Noord, vastgesteld d.d. 26 februari 1964 en goedgekeurd d.d. 13 april 1965
- Bestemmingsplan Noord, vastgesteld d.d. 27 augustus 1970 en goedgekeurd d.d. 28 september 1971
- Bestemmingsplan Bornholm, vastgesteld d.d. 26 januari 1984 en goedgekeurd d.d. 3 juli 1984
- Bestemmingsplan Landenbuurt, vastgesteld d.d. 24 juni 1993 en goedgekeurd d.d. 11 augustus 1993
- Bestemmingsplan Vestingbuurt, vastgesteld d.d. 28 maart 1991 en goedgekeurd d.d. 28 mei 1991
- Bestemmingsplan West, vastgesteld d.d. 26 maart 1987 en goedgekeurd d.d. 21 juli 1987

Planregels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1

Artikel 1
Artikel 2

Inleidende regels

Begrippen
Wijze van meten

Hoofdstuk 2

Artikel 3
Artikel 4
Artikel 5
Artikel 6
Artikel 7
Artikel 8
Artikel 9
Artikel 10
Artikel 11
Artikel 12
Artikel 13
Artikel 14
Artikel 15
Artikel 16
Artikel 17
Artikel 18
Artikel 19
Artikel 20
Artikel 21
Artikel 22
Artikel 23
Artikel 24
Artikel 25
Artikel 26
Artikel 27
Artikel 28
Artikel 29
Artikel 30
Artikel 31
Artikel 32
Artikel 33
Artikel 34
Artikel 35

Bestemmingsregels

Bedrijf - Garagebedrijf
Bedrijf - Nutsvoorziening
Bedrijf - Woonwerken
Gemengd
Groen
Maatschappelijk
Sport - Sporthal
Tuin
Verkeer
Verkeer - Railverkeer
Verkeer - Verblijf
Water
Water - Waterkering
Wonen - 1A
Wonen - 1B
Wonen - 1C
Wonen - 1D
Wonen - 1E
Wonen - 1F
Wonen - 2A
Wonen - 2B
Wonen - 2C
Wonen - 2D
~~Wonen - 2E~~ (bestemming is vervallen i.v.m. wijziging)
Wonen - 3A
Wonen - 3B
Wonen - 3C
Wonen - 3D
Wonen - 3E
Wonen - Woongebouw
Wonen - Uit te werken
Leiding - Gas (dubbelbestemming)
Leiding - Riool (dubbelbestemming)

Hoofdstuk 3

Artikel 36
Artikel 37
Artikel 38

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
Vrijwaringszone - Dijk (aanduiding)
Algemene ontheffingsregels

Artikel 39

Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4

Overgangs- en slotregels

Artikel 40

Overgangsrecht

Artikel 41

Slotregel

Bijlage bij de regels:

Staat van bedrijven

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. *het plan*:
het bestemmingsplan 'Delfzijl - Kern Noord' van de gemeente Delfzijl;
2. *bestemmingsplan*
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0010.17BP-0501 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
3. *de plankaart*:
de verbeelding met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat welk gebouw door vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
4. *aanduiding*:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regel regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
5. *aanduidingsgrens*:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. *aan-huis-verbonden beroep*:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
7. *aan-huis-verbonden bedrijf*:
het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;
8. *archeologisch deskundige*:
een door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen

deskundige op het gebied van archeologie;

10. *archeologisch monument:*
terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 door het Rijk is aangewezen als beschermd archeologisch monument;
11. *archeologisch onderzoek:*
onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;
12. *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;
13. *archeologisch waardevol gebied:*
een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
14. *bebouwing:*
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
15. *bebouwingspercentage:*
een op de plankaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
16. *bedrijfswoning/dienstwoning:*
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;
17. *beperkt kwetsbaar object:*
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
18. *bestaand bouwwerk:*
een bouwwerk, dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
19. *bestaand gebruik:*
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

20. *bestemmingsgrens:*
de grens van een bestemmingsvlak;
21. *bestemmingsvlak:*
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
22. *bijgebouw:*
een op zichzelf staand gebouw dat gelet op de bestemming en door zijn ligging en/of architectonische verschijningsvorm onderschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
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 en vergroten van een standplaats;
24. *bouwgrens:*
een grens van een bouwvlak;
25. *bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
26. *bouwperceelsgrens:*
een grens van een bouwperceel;
27. *bouwvlak:*
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
28. *bouwwerk:*
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
29. *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;
30. *dienstverlenend bedrijf:*
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn

begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

31. *erf:*
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is gericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;
32. *gebouw:*
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
33. *hoofdgebouw:*
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken en in architectonisch opzicht de hoofdvorm bepaalt;
34. *horecabedrijf:*
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
35. *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;
36. *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;
37. *kampeermiddel:*
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Woningwet een bouwvergunning is vereist;
38. *kunstobject*
voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen

gebouw zijnde;

39. *kwetsbaar object*:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;
40. *maatschappelijke voorzieningen*:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van woonzorgcentrum en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
41. *normaal onderhoud*:
onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot verstoring van de ongeroerde bodem;
42. *overkapping*:
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet dan wel met ten hoogste twee wanden is omgeven;
43. *peil*:
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
- de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd:
- het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);
44. *risicovolle inrichting*:
een inrichting, waarvoor ofwel op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ofwel op grond van het Vuurwerkbesluit vanwege de verwerking of opslag van verpakt of onverpakt professioneel vuurwerk, al dan niet in samenhang met consumentenvuurwerk, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
45. *seksinrichting*:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

46. **Uitbouw:**
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
46. **voorgevel:**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt
47. **woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
48. **woongebouw:**
een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat met één of meer gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
49. **woonhuis:**
een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
50. **woonschip:**
een zich op het water bevindend object, dat dient als woning.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. *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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
2. *de goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. *de dakhelling van een bouwwerk:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak (voorzover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen);
4. *de oppervlakte van een bouwwerk:*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
5. *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 van dakkapellen;
6. *de afstand tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel:*
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
 - b. overstekende daken;
 - c. luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;
- buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

Artikel 7: Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- b. water;
- c. fiets- en voetpaden en ontsluiting voor woningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen.
- g. een dierenweide, voor zover de gronden op de plankaart als zodanig zijn aangeduid.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd, uitgezonderd de gronden die zijn aangeduid voor de dierenweide waarop de bebouwing niet meer dan 20 m² mag bedragen met een bouwhoogte van maximaal 3 m.

7.2.2 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, lichtmasten, kunstobjecten en speelvoorzieningen niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 2 m.

Artikel 10: Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

De in de bestemming begrepen gronden dienen niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken van 13 juli 2002.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.

10.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen 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 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m.

10.3 Ontheffing van de bouwregels

10.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en mits

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 10.2.1:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel van op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;

- b. lid 10.2.1:
voor het bouwen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen,
met dien verstande dat:
1. 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;
 2. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet
minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze
minder is;
 3. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de
bestaande goothoogte indien deze meer is;
 4. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de
bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
 5. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m² bedragen,
dan de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
 6. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de
oppervlakte van het hoofdgebouw;
 7. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd,
dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

Artikel 13:Verkeer - Verblijf

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor intern en doorgaand verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. garageboxen, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart als zodanig zijn aangeduid;

met dien verstande dat:

- f. behoudens verbeteringen met het oog op de verkeersveiligheid en/of vermindering van geluidsoverlast het wegprofiel wat betreft de ligging, de breedte van rijbanen en het aantal rijstroken blijft gehandhaafd;
- g. in de bestemming zijn de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen zoals bermbeplanting, bushaltes en dergelijk begrepen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen dienen te worden gebouwd op de gronden aangegeven met 'garageboxen';
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

13.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.

bijlage 3: Akoestisch onderzoek verkeerslawaa

NOTITIE

Gemeente Delfzijl
T.a.v. dhr. A. Slecht
Postbus 20000
9930 PA DELFZIJL

Leek, 24 september 2013

Projectnummer : 134111-00
Behandeld door : ing. A. Gal
Onderwerp : Akoestisch onderzoek verkeerlawaaï Ubbenslaan 1 te Delfzijl

1. Aanleiding

Aanleiding voor het onderzoek is een wijzigingsplan voor het perceel Ubbenslaan 1 te Delfzijl (voorhuis voormalige sporthal Olympia). Het voornemen is de bestemming sporthal te veranderen in een woonbestemming. De sporthal is inmiddels geamoveerd.

In het wijzigingsplan dient onder andere inzicht te worden gegeven in de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerlawaaï. In voorliggende notitie is op dit aspect ingegaan.

Afbeelding 1: Ubbenslaan nr. 1 te Delfzijl



2. Wettelijk kader

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Ubbenslaan 1. De Ubbenslaan is de voormalige ontsluitingsweg van het sportcomplex en zal in deze hoedanigheid zijn functie verliezen. De weg zal geen functie meer hebben voor gemotoriseerde voertuigen.

Ten zuiden van de onderzoekslocatie ligt de Waddenweg met een snelheidsregime, ter hoogte van de onderzoekslocatie, van 50 km/uur. Met uitzondering van de Waddenweg zijn er in de directe omgeving geen relevante wegen gelegen.

Stroop
raadgevende ingenieurs bv
Lorentzpark 20
9351 VJ Leek
Postbus 46
9350 AA Leek

T: 0594 51 55 22
F: 0594 51 55 33
E: info@stroopri.nl
I: www.stroopri.nl

De geluidbelastingen ten gevolge van de Waddenweg op de nieuwe woonbestemming dient te worden getoetst aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor woningen is voor wegverkeer conform de bepalingen van de Wet geluidhinder vastgesteld op 48 dB (L_{den}). Indien uit onderzoek blijkt dat er niet voldaan kan worden aan de hierboven genoemde grenswaarde, kan er een verzoek om ontheffing van deze voorkeursgrenswaarde worden ingediend. Met de invoering van de wijziging Wet geluidhinder (1-1-2007) is het vaststellen van hogere grenswaarden (op enkele uitzonderingen na) gedecentraliseerd naar de gemeenten. Burgemeester en Wethouders (B&W) zijn dan bevoegd om hogere grenswaarden vast te stellen.

De ontheffingsmogelijkheden zijn volgens de Wet geluidhinder voor bestaande woningen in binnenstedelijk gebied gelimiteerd tot 58 dB (L_{den}). In onderhavig geval zijn de B&W van de gemeente Delfzijl bevoegd gezag.

3. Uitgangspunten

Verkeersintensiteit en -samenstelling

Als maatgevend jaar voor de akoestische berekeningen, dienen de geprognosticeerde etmaalintensiteiten tien jaar na uitvoering van de ruimtelijke plannen te worden aangehouden. Voor dit onderzoek is het maatgevende jaar gesteld op 2023.

Voor de verkeersgegevens van de te beschouwen Waddenweg, is gebruik gemaakt van de telgegevens die aangeleverd zijn door de gemeente Delfzijl. De telgegevens zijn gemeten in de periode van 11 t/m 17 september 2012.

Uit de telgegevens blijkt dat het weekdaggemiddelde circa 2.070 (2.300 - 230 fietsers) motorvoertuigen per etmaal bedraagt. In voorliggend rapport is rekening gehouden met een autonome groei van 1%. De uitgangspunten van het beschouwde wegvak zijn weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1: gehanteerde verkeersintensiteit en voertuigverdeling

Wegvak	Etmaalintensiteit m.v.t.	Uurintensiteit [%]		
	Jaar 2023	dag	avond	nacht
Waddenweg	2.310	7,06	3,06	0,39

Wegvak	Lichte mvt [%]			Middelzware mvt [%]			Zware mvt [%]		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
Waddenweg	96,5	98,4	98,4	3,2	1,6	1,6	0,3	0,0	0,0

mvt = motorvoertuigen

Wegdekverharding

Uitgegaan is van referentiewegdek (standaard asfalt).

Maximumsnelheid

Op de Waddenweg bedraagt, ter hoogte van het plangebied, de maximumsnelheid 50 km/uur.

Omgevingskenmerken

De omgevingskenmerken zijn door ons ter plaatse opgenomen.

Akoestisch rekenmodel

De akoestische berekeningen zijn uitgevoerd middels Standaardrekenmethode II. Hierbij is gebruik gemaakt van een computerrekenmodel (Geomilieu V2.30). In de overdrachtsberekening zijn de van invloed zijnde factoren zoals geometrische uitbreiding, wegdekcorrectie, reflectie, bodemdemping en dergelijke in rekening gebracht.

4. Geluidbelasting

Het Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012 (RMG 2012) biedt de mogelijkheid een aftrek van ten hoogste 5 dB toe te passen op de berekende geluidbelasting vanwege een weg waarop de rijsnelheid lager is dan 70 km/u (art. 3.4 RMG 2012). Op deze wijze wordt rekening gehouden met het stiller worden van verkeer. Door aanscherping van typekeuringen van motorvoertuigen en banden en met het innovatieprogramma geluid van de overheid, wordt hiernaar gestreefd.

Deze aftrek mag enkel worden toegepast bij de stedenbouwkundige toetsing aan de Wet geluidhinder en niet bij de beoordeling van het binnenniveau in geluidgevoelige vertrekken.

De berekende geluidbelastingen, op de maatgevende zuidoostelijke gevel, zijn opgenomen in tabel 4.1. Voor een compleet overzicht van rekenresultaten wordt kortheidshalve verwezen naar de bijlagen.

Tabel 4.1: geluidbelasting situatie 2023

Waarneempunt	Hoogte [m]	Geluidbelasting [dB]	
		<u>inclusief</u> artikel 3.4 RMG 2012	<u>exclusief</u> artikel 3.4 RMG 2012
Ubbenslaan 1	1,5	49	54
	4,5	50	55
	7,5	50	55

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting, ten gevolge van de Waddenweg, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} met 2 dB overschrijdt.

5. Conclusie

Op grond van het onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB L_{den} wordt overschreden. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB L_{den} , waarmee de maximale ontheffingswaarde van 58 dB L_{den} niet wordt overschreden.

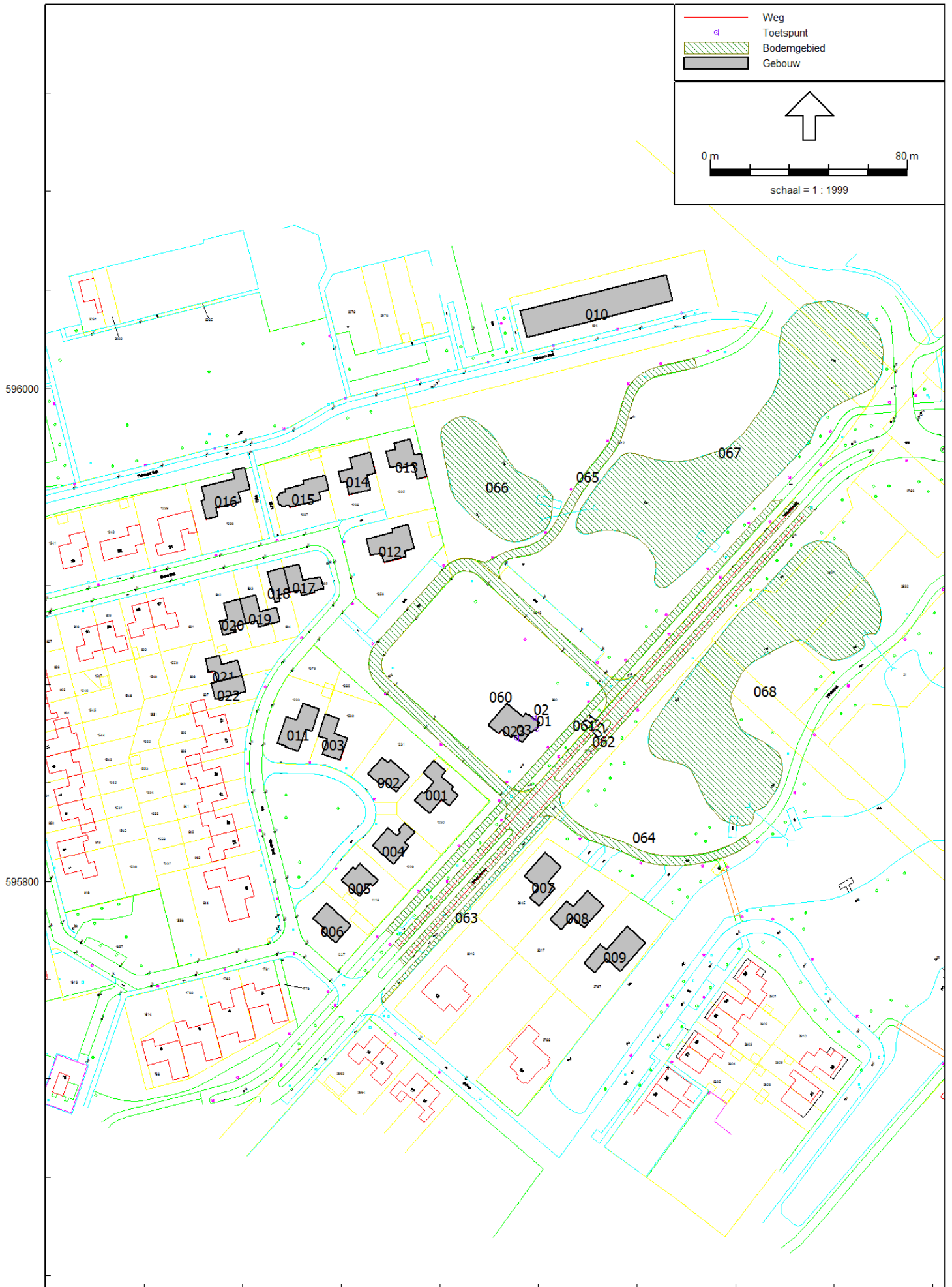
Om de bestemming van de sporthal te veranderen in een woonbestemming, zijn geluidreducerende maatregelen noodzakelijk en/of dient een hogere waarde procedure gevolgd te worden. Bij een hogere waarde procedure dient een binnenniveau van 33 dB te worden gegarandeerd. Dit betekent dat de geluidwering minimaal 22 dB (55 excl. aftrek art. 3.4 RMG 2012 – 33 dB = 22 dB) dient te bedragen. Onderzoek dient aan te tonen of aan deze vereiste wordt voldaan.

Leek, 24 september 2013
Stroop raadgevende ingenieurs bv

Dhr. S.H. Boonstra

Bijlagen:	aantal
1. Invoergegevens rekenmodel	4x
2. Rekenresultaten	2x

BIJLAGEN



Stroop raadgevende ingenieurs bv
 Projectnr. 134111-00

Bijlage 1
 Invoergegevens rekenmodel

Model: eerste model
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode WegverkeersLawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	ISO H	ISO M	Hdef.	Type	Hbron	Helling	Wegdek	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	V(LV(D))	V(MV(D))	V(ZV(D))
01	Waddenweg (N)	256663,20	595773,71	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	1287,00	7,06	3,06	0,39	96,50	98,40	98,40	3,20	1,60	1,60	0,30	--	--	50	50	50
02	Waddenweg (N)	256667,25	595770,04	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	1287,00	7,06	3,06	0,39	96,50	98,40	98,40	3,20	1,60	1,60	0,30	--	--	50	50	50

Model: eerste model
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Refl. 63
001	Grote Belt 52	256669,78	595832,93	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
002	Grote Belt 50	256660,02	595849,50	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
003	Grote Belt 48	256633,58	595867,99	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
004	Grote Belt 54	256652,64	595814,67	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
005	Grote Belt 56	256639,95	595800,45	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
006	Grote Belt 58	256637,73	595775,12	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
007	Winterpeil 1	256722,76	595811,70	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
008	Winterpeil 3	256724,68	595784,61	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
009	Winterpeil 5	256738,47	595766,95	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
010	Fehman Belt	256715,26	596020,90	40,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
011	Grote Belt 46	256624,35	595872,23	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
012	Grote Belt 44	256650,16	595938,94	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
013	Grote Belt 42	256658,15	595974,52	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
014	Grote Belt 40	256638,84	595966,16	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
015	Grote Belt 38	256633,48	595964,72	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
016	Grote Belt 36	256583,30	595954,55	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
017	Grote Belt 35	256616,42	595927,20	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
018	Grote Belt 33	256616,42	595927,20	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
019	Grote Belt 31	256598,86	595914,72	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
020	Grote Belt 29	256598,86	595914,72	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
021	Grote Belt 37	256584,85	595890,26	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
022	Grote Belt 39	256588,92	595873,96	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
023	Ubbenslaan 1	256699,70	595863,43	9,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Bf
060	reflecterend	256708,06	595838,68	0,00
061	reflecterend	256658,02	595780,47	0,00
062	reflecterend	256661,20	595774,43	0,00
063	reflecterend	256723,04	595826,64	0,00
064	reflecterend	256720,21	595826,80	0,00
065	reflecterend	256695,68	595930,03	0,00
066	reflecterend	256690,28	595988,48	0,00
067	reflecterend	256735,30	595943,37	0,00
068	reflecterend	256764,73	595855,21	0,00

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
Groep: LAeq totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groepsreductie: Ja

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Ubbenslaan 1 (ZO)	1,50	49,6	45,7	36,8	49,1
01_B	Ubbenslaan 1 (ZO)	4,50	50,3	46,4	37,5	49,8
01_C	Ubbenslaan 1 (ZO)	7,50	50,2	46,3	37,4	49,7
02_A	Ubbenslaan 1 (NO)	1,50	44,9	41,1	32,1	44,4
02_B	Ubbenslaan 1 (NO)	4,50	45,9	42,1	33,1	45,4
02_C	Ubbenslaan 1 (NO)	7,50	45,9	42,1	33,2	45,4
03_A	Ubbenslaan 1 (ZW)	1,50	46,5	42,6	33,7	46,0
03_B	Ubbenslaan 1 (ZW)	4,50	47,4	43,6	34,6	46,9
03_C	Ubbenslaan 1 (ZW)	7,50	47,4	43,5	34,6	46,9

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
Groep: LAeq totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groepsreductie: Ja

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Ubbenslaan 1 (ZO)	1,50	49,6	45,7	36,8	49,1
01_B	Ubbenslaan 1 (ZO)	4,50	50,3	46,4	37,5	49,8
01_C	Ubbenslaan 1 (ZO)	7,50	50,2	46,3	37,4	49,7
02_A	Ubbenslaan 1 (NO)	1,50	44,9	41,1	32,1	44,4
02_B	Ubbenslaan 1 (NO)	4,50	45,9	42,1	33,1	45,4
02_C	Ubbenslaan 1 (NO)	7,50	45,9	42,1	33,2	45,4
03_A	Ubbenslaan 1 (ZW)	1,50	46,5	42,6	33,7	46,0
03_B	Ubbenslaan 1 (ZW)	4,50	47,4	43,6	34,6	46,9
03_C	Ubbenslaan 1 (ZW)	7,50	47,4	43,5	34,6	46,9

bijlage 4: Notitie geluidwering gevels

NOTITIE

Gemeente Delfzijl
T.a.v. dhr. A. Slecht
Postbus 20000
9930 PA DELFZIJL

Leek, 23 juli 2014

Projectnummer : 144111-00
Behandeld door : ing. P.P. Luiken
Onderwerp : Geluidwering gevel Ubbenslaan 1 te Delfzijl

1. Aanleiding

In opdracht van de Gemeente Delfzijl is door Stroop raadgevende ingenieurs bv een gevelgeluidweringsonderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor het onderzoek is een wijzigingsplan voor het perceel Ubbenslaan 1 te Delfzijl (voorhuis voormalige sporthal Olympia). Het voornemen is om de bestemming van de sporthal te veranderen naar een woonbestemming. De sporthal is inmiddels gesloopt.

Voor de betreffende woning dient onderzocht te worden of de geluidwering van de gevels in de huidige situatie voldoende is om aan het vereiste binnenniveau te kunnen voldoen.

Afbeelding 1: Ubbenslaan nr. 1 te Delfzijl



Stroop
raadgevende ingenieurs bv
Lorentzpark 20
9351 VJ Leek
Postbus 46
9350 AA Leek

T: 0594 51 55 22
F: 0594 51 55 33
E: info@stroopri.nl
I: www.stroopri.nl

2. Geluidbelasting

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Ubbenslaan 1. De Ubbenslaan is de voormalige ontsluitingsweg van het sportcomplex en zal in deze hoedanigheid zijn functie verliezen. Deze weg zal geen functie meer hebben voor gemotoriseerde voertuigen.

Ten zuiden van de onderzoekslocatie ligt de Waddenweg met een snelheidsregime, ter hoogte van de onderzoekslocatie, van 50 km/uur. Met uitzondering van de Waddenweg zijn er in de directe omgeving geen relevante wegen gelegen.



Figuur 2.1: situatie overzicht Ubbenslaan 1 te Delfzijl

Door Stroop raadgevende ingenieurs bv, is in 2013 een akoestisch onderzoek uitgevoerd met als kenmerk: 134111-00 Akoestisch onderzoek verkeerslawaai Ubbenslaan 1 te Delfzijl d.d. 24 september 2013.

De berekende geluidbelastingen, op de maatgevende zuidoostelijke gevel, zijn opgenomen in tabel 2.1. Voor een compleet overzicht van rekenresultaten verwijzen wij u naar voorgenoemde notitie.

Tabel 2.1: geluidbelasting situatie 2023

Waarneempunt	Hoogte [m]	Geluidbelasting [dB]	
		<u>inclusief</u> artikel 3.4 RMG 2012	<u>exclusief</u> artikel 3.4 RMG 2012
Ubbenslaan 1	1,5	49	54
	4,5	50	55
	7,5	50	55

Op grond van het vooronderzoek en zoals in tabel 2.2 aangegeven, blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB L_{den} wordt overschreden. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB L_{den} , waarmee de maximale ontheffingswaarde van 58 dB L_{den} niet wordt overschreden.

Om de bestemming van de sporthal te veranderen in een woonbestemming, zijn geluidreducerende maatregelen noodzakelijk en/of dient een hogere waarde procedure gevolgd te worden. Bij een hogere waarde procedure dient een binnenniveau van 33 dB te worden gegarandeerd. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$) minimaal 22 dB (55 excl. aftrek art. 3.4 RMG 2012 – 33 dB = 22 dB) dient te bedragen. In voorliggende notitie is het onderzoek opgenomen of aan de vereiste geluidwering voldaan wordt opgenomen.

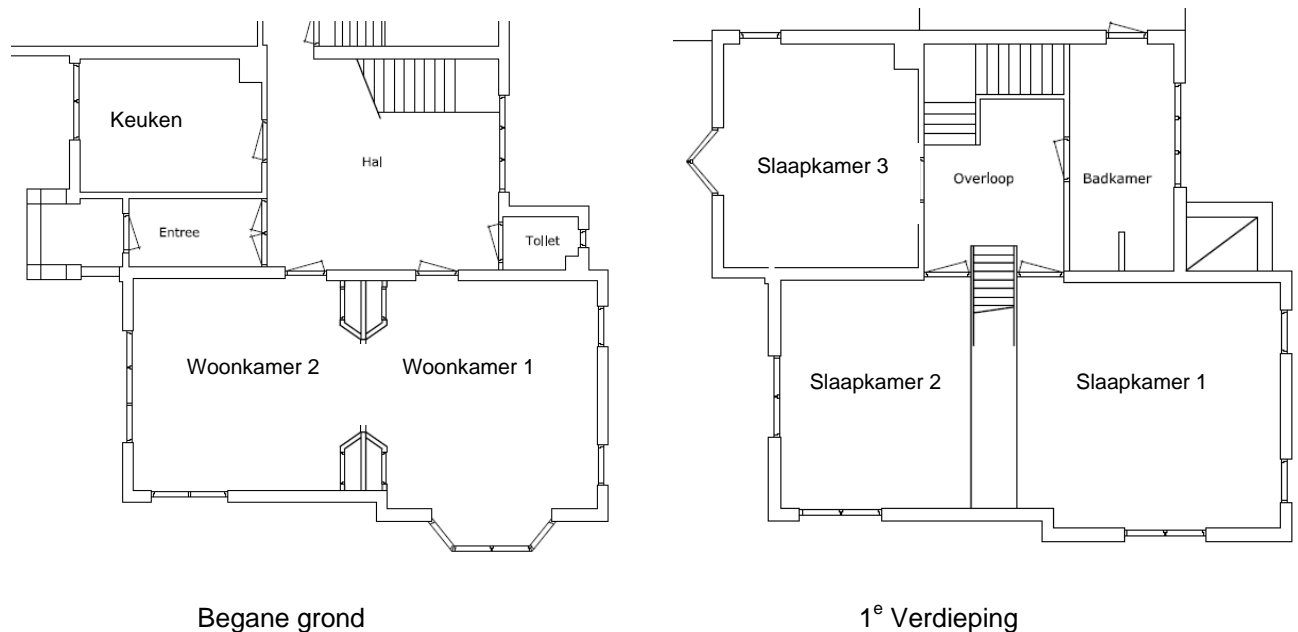
3. Geluidwering bestaande situatie

Bouwkundige opname

Om de geluidwering in de bestaande situatie inzichtelijk te maken, is op 26 juni 2014 een bouwkundige opname uitgevoerd. Op basis van deze opname, is de geluidwering in de bestaande situatie berekend. In bijlage 1 zijn fotobladen gevoegd van de onderzochte woning.

Van de woningen zijn alleen de geluidgevoelige verblijfsruimten onderzocht. Het betreft hier ruimten die bedoeld zijn voor een langer verblijf, zoals woonkamer, woon- en eetkamers etc.; Aan de hand van de bouwkundige opname zijn, van de verschillende verblijfsruimten, berekeningen uitgevoerd om de geluidwering vast te stellen. In onderstaande figuren zijn de plattegronden van de begane grond en 1e verdieping weergegeven, met hierin de verschillende verblijfsruimten aangegeven.

Figuur 3.1: plattegronden begane grond en 1^e verdieping



Op de zolder waren tijdens de bouwkundige opname geen (verblijfs)ruimten aanwezig. De bewoner gaf echter aan hier in de toekomst wel ruimten te willen creëren. Als deze plannen concreet worden, is het van belang dat bepaald wordt of met de toe te passen materialen aan de vereiste geluidwering voldaan kan worden.

De berekeningen zijn uitgevoerd overeenkomstig de NEN 5077 "Geluidwering in gebouwen". Daarnaast is gebruik gemaakt van de gestelde eisen vanuit het Bouwbesluit 2012, de wet geluidhinder, Besluit geluidhinder en Reken en meetvoorschrift 2012.

Voor de ventilatie van de onderzochte ruimten zijn de werkelijke voorzieningen aangehouden. Een aantal ruimten worden geventileerd door middel van te openen ramen. Om deze voorzieningen in de berekeningen te verdisconteren is een zogenaamd gat in de gevel in de berekeningen ingevoerd.

Als gevolg van de wens van vrije indeelbaarheid moet de G_A (geluidwering) worden vertaald naar een waarde die indelingsonafhankelijk is, namelijk de $G_{A;k}$ (karakteristieke geluidwering). Daar deze omzetting rekenkundig wordt bepaald, kan het voorkomen dat de verhouding $G_{A;k}$ en de

binnenwaarde (fysische grootheid) niet overeenstemmen. Derhalve zijn naast de $G_{A;k}$ -waarden, ook de binnenwaarden getoetst.

De berekeningsresultaten zijn samengevat in tabel 3.1 en de uitgebreide berekeningen zijn terug te vinden in de bijlage 2.

Tabel 3.1: berekend binnenniveau in dB

Vertrek	Geluidsbelasting	GA:K vereist	GA;k berekend	L _{Bi} vereist	L _{Bi} berekend
Woonkamer 1	54 dB	21 dB	21 dB	33,0 dB	33,4 dB
Woonkamer 2	54 dB	21 dB	22 dB	33,0 dB	32,8 dB
Keuken	54 dB	21 dB	23 dB	33,0 dB	31,7 dB
Slaapkamer 1	55 dB	22 dB	18 dB	33,0 dB	34,4 dB
Slaapkamer 2	55 dB	22 dB	19 dB	33,0 dB	35,2 dB
Slaapkamer 3	55 dB	22 dB	22 dB	33,0 dB	32,1 dB

Zoals in tabel 3.1 in rood is aangegeven, komt uit de berekeningen naar voren dat slaapkamer 1 en 2 niet aan de gestelde eisen voldoen. Dit geldt zowel voor de vereiste $G_{A;k}$ als ook voor het binnenniveau. Voor deze verblijfsruimten zijn derhalve geluidwerende maatregelen nodig om aan de gestelde eisen te kunnen voldoen. Het bepalen van de benodigde maatregelen valt buiten het kader van ons onderzoek.

4. Conclusie

De geluidbelasting op de gevel bedraagt maximaal 55 dB(A). Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de gevel 22 dB(A) dient te bedragen, om aan het vereiste binnen niveau van 33 dB te kunnen voldoen.

Uit ons onderzoek komt naar voren dat Slaapkamer 1 en 2 niet aan de vereiste geluidwering voldoen. Bij deze vertrekken zullen dan ook maatregelen genomen moeten worden om de geluidwering te verbeteren. Daarbij moet gedacht worden aan geluidgedempte ventilatie voorzieningen en een betere naad- en kierdichting. Het bepalen de exacte maatregelen valt buiten het kader van ons onderzoek.

Wij zijn u graag van dienst om in een vervolgtraject vast te stellen welke maatregelen benodigd zijn. Desgewenst kunnen wij daarnaast een technische omschrijving opstellen voor de aan te brengen maatregelen. Ook is het mogelijk dat wij tijdens de uitvoeringsfase controleren of de maatregelen correct aangebracht worden.

Leek, 23 juli 2014
Stroop raadgevende ingenieurs bv



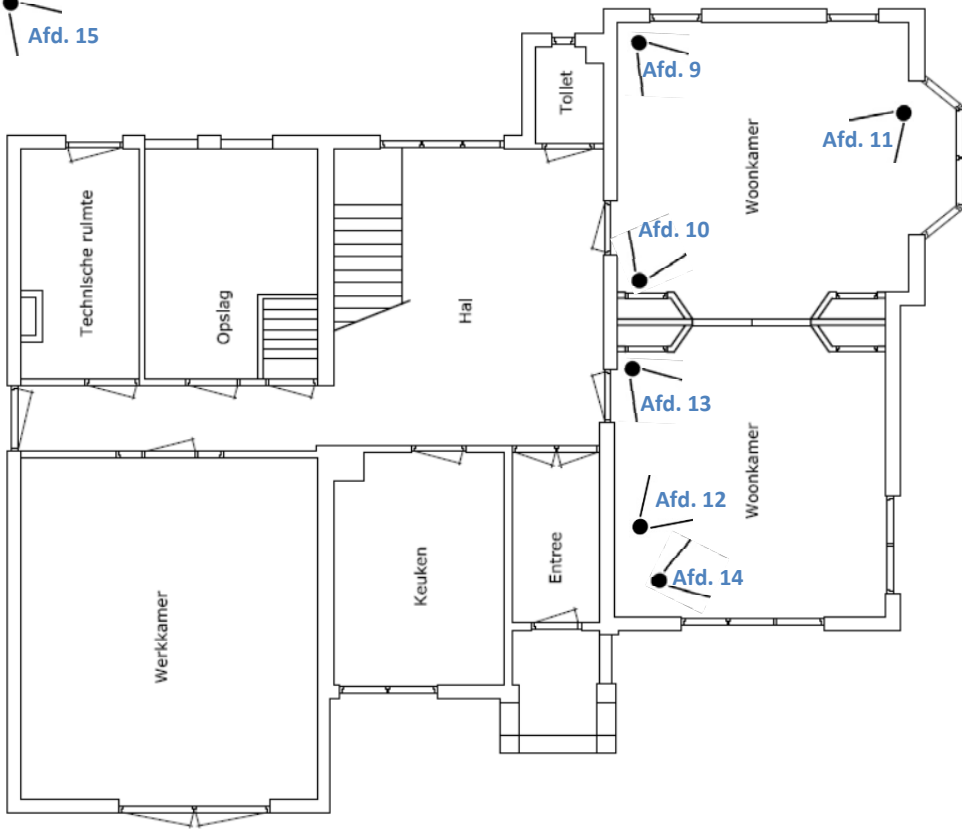
Ing. R. van der Bij
Manager

Bijlagen:

1. BOA Geluidwering Gevels
2. Fotobladen van de woning

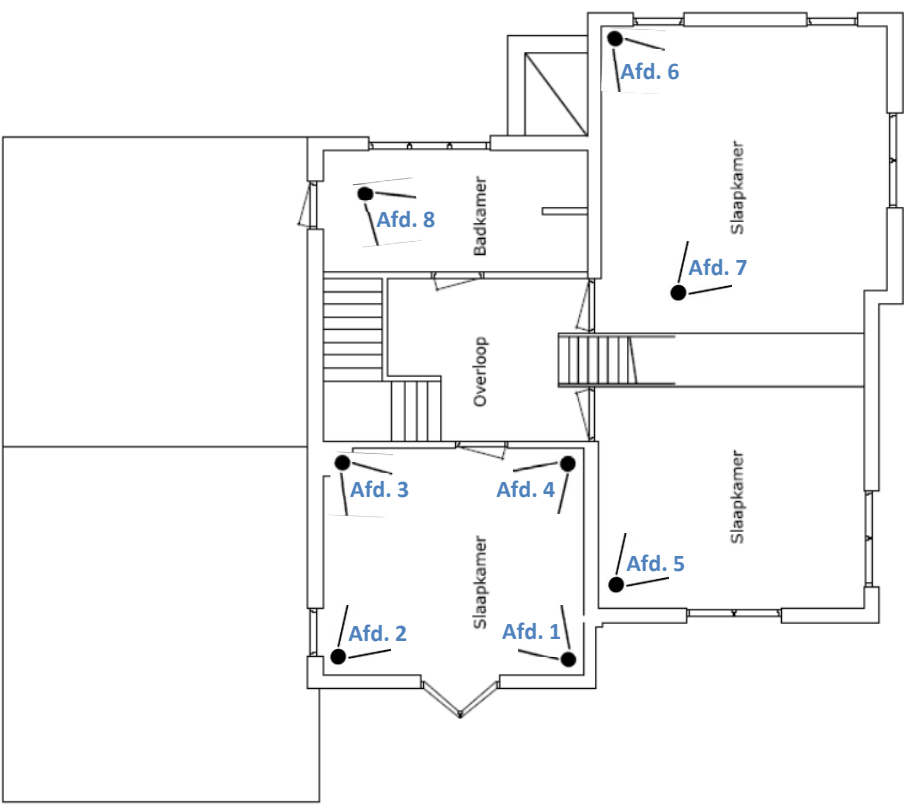
BIJLAGE 1
Plattegrond woning

Afd. 15




Begane grond Bestand

Afd. 16



Verdieping Bestand

 = Positie camera



Afbeelding: 1



Afbeelding: 2



Afbeelding: 3



Afbeelding: 4



Afbeelding: 5



Afbeelding: 6



Afbeelding: 7



Afbeelding: 8



Afbeelding: 9



Afbeelding: 10



Afbeelding: 11



Afbeelding: 12



Afbeelding: 13



Afbeelding: 14



Afbeelding: 15



Afbeelding: 16

BIJLAGE 2
BOA Berekening

project 144111-01, omschrijving

Projectdatum 27-06-2014
Opdrachtgever Gemeente Delfzijl
Uitgevoerd door ing. P.P. Luiken

gebouw Ubbenslaan 1 Delfzijl

Rekenmethode NPR 5272
V/Sr is minimaal 3, conform NEN5077-C3 (2013)
Spectrum weg2012
Uitgevoerd door ing. P.P. Luiken

	<u>totaal</u>	<u>125</u>	<u>250</u>	<u>500</u>	<u>1000</u>	<u>2000</u>
Ci		-14,0	-10,0	-7,0	-4,0	-6,0

verblijfsgebied		Woonkamer 1	totaal	125	250	500	1000	2000
Geluidbelasting	54	dB						
Opgegeven als		Lden						
Su,tot	37,6	m2	(Opp. uitw. gevelconstructie verblijfsgebied)					
GA;k	21,4	dB						
GA;k, vereist	21,0	dB						

Woonkamer 1

Su,ruimte	37,6	m2							
GA;k	20,6	dB							
GA;k, vereist	21,0	dB							
V	93,7	m3							
T,ref	0,5	s							
GA	20,6	dB		GA	28,1	27,7	27,6	27,0	27,7
Lp	33,4	dB		Lp	25,9	26,3	26,4	27,0	26,3

Gevel Noordoost

Su,gevel	17,6	m2								
Cfs figuur (NPR5272)	gevel 1									
absorptie plafond	<= 0.3									
hoogte gesloten ballustrade	0,0	m	H	0	m					
diepte balkon/galerij	0	m	D	0	m					
GA;k,gevel	<u>27,2</u>	dB								
GA,gevel	27,2	dB		GA,g	27,2	34,2	34,0	34,2	34,3	34,4
				Gi,g	20,2	24	27,2	30,3	28,4	
Lp,gevel	26,8	dB		Lp,g	26,8	19,8	20,0	19,8	19,7	19,6

Gvldeel	Afm.	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Lp;p	Cvlg		totaal	125	250	500	1000	2000
wand	14,67 m2	mw49a	wand	Steenachtige wand 400 kg/m2	51,1	2,9	1,5	RA	49,3	41,0	44,0	49,0	54,0	58,0
kozijn	0,56 m2	ko33	kozijn	Kozijn K2	49,3	4,7	1,5	RA	33,3	26,0	28,0	34,0	36,0	40,0
glas	0,89 m2	gd28	glas	4/9/5 mm	44,1	9,9	0	RA	28,6	22,0	23,0	27,0	35,0	34,0
kozijn	0,56 m2	ko33	kozijn	Kozijn K2	49,3	4,7	1,5	RA	33,3	26,0	28,0	34,0	36,0	40,0
glas	0,89 m2	gd28	glas	4/9/5 mm	44,1	9,9	0	RA	28,6	22,0	23,0	27,0	35,0	34,0
kierterm	17,57 m2	kt25a	kierterm	kierterm 25 dB(A) nader te detailleren	27,5	26,5	0	RA	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0

De rekenmethode voorziet in veiligheidsmarges voor suskasten en roosters. Kolom Cvlg is voor deze materialen niet van toepassing

Gevel Zuidoost

Su,gevel	18,1	m2												
Cfs figuur (NPR5272)	gevel 1													
absorptie plafond	<= 0.3													
hoogte gesloten ballustrade	0,0	m	H	0	m									
diepte balkon/galerij	0	m	D	0	m									
GA;k,gevel	<u>22,4</u>	dB												
GA,gevel	22,4	dB		GA,g	22,4	30,6	29,8	29,3	28,3	29,2				
				Gi,g	16,6	19,8	22,3	24,3	23,2					
Lp,gevel	31,6	dB		Lp,g	31,6	23,4	24,2	24,7	25,7	24,8				

Gvldeel	Afm.	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Lp;p	Cvlg		totaal	125	250	500	1000	2000
wand	12,78 m2	mw49a	wand	Steenachtige wand 400 kg/m2	48,7	5,3	1,5	RA	49,3	41,0	44,0	49,0	54,0	58,0
kozijn	1,70 m2	ko33	kozijn	Kozijn K2	41,5	12,5	1,5	RA	33,3	26,0	28,0	34,0	36,0	40,0
glas	3,61 m2	gd28	glas	4/9/5 mm	35,0	19,0	0	RA	28,6	22,0	23,0	27,0	35,0	34,0
kierterm	18,12 m2	kt25a	kierterm	kierterm 25 dB(A) nader te detailleren	24,4	29,6	0	RA	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
opening	273,02 cm2	s11	opening	opening (cm2)	27,6	26,4	0	RA	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

De rekenmethode voorziet in veiligheidsmarges voor suskasten en roosters. Kolom Cvlg is voor deze materialen niet van toepassing

Dakwoonkamer 1

Su,gevel 1,9 m2

Cl 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0

Cfs figuur (NPR5272) gevel 1
absorptie plafond <= 0.3

Cfs 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0

hoogte gesloten ballustrade 0,0 m H 0 m

diepte balkon/galerij 0 m D 0 m

GA;k,gevel 30,0 dB

GA,gevel 30,0 dB

GA,g 30,0 35,3 36,0 37,3 38,3 39,2

Gi,g 21,3 26 30,3 34,3 33,2

Lp,gevel 24,0 dB

Lp,g 24,0 18,7 18,0 16,7 15,7 14,8

Gvdeel	Afm.	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Lp;p	Cvlg		totaal	125	250	500	1000	2000
paneel	1,93m2	pa24	paneel	BP1;Enkelv. paneel 10 kg/m2	32,1	21,9	1,5	RA	24,5	15,0	20,0	25,0	30,0	30,0
kierterm	1,93m2	kt25a	kierterm	kierterm 25 dB(A) nader te detailleren	34,1	19,9	0	RA	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0

De rekenmethode voorziet in veiligheidsmarges voor suskasten en roosters. Kolom Cvlg is voor deze materialen niet van toepassing

verblijfsgebied		Woonkamer 2	totaal	125	250	500	1000	2000
Geluidbelasting	54	dB						
Opgegeven als		Lden						
Su,tot	29,4	m2	(Opp. uitw. gevelconstructie verblijfsgebied)					
GA;k	21,6	dB						
GA;k, vereist	21,0	dB						

Woonkamer 2

Su,ruimte	29,4	m2						
GA;k	21,2	dB						
GA;k, vereist	21,0	dB						
V	79,9	m3						
T,ref	0,5	s						
GA	21,2	dB	GA	29,1	28,5	28,1	27,3	28,1
Lp	32,8	dB	Lp	24,9	25,5	25,9	26,7	25,9

Gevel Zuidoost

Su,gevel	15,9	m2						
Cfs figuur (NPR5272)	gevel 1							
absorptie plafond	<= 0.3							
hoogte gesloten ballustrade	0,0	m	H	0	m			
diepte balkon/galerij	0	m	D	0	m			
GA;k,gevel	22,4	dB						
GA,gevel	22,4	dB	GA,g	22,4	30,6	29,9	29,3	28,2
			Gi,g	16,6	19,9	22,3	24,2	23,1
Lp,gevel	31,6	dB	Lp,g	31,6	23,4	24,1	24,7	25,8

Gv/deel	Afm.	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Lp;p	Cvlg		totaal	125	250	500	1000	2000
wand	12,94m ²	mw49a	wand	Steenachtige wand 400 kg/m ²	48,0	6,0	1,5	RA	49,3	41,0	44,0	49,0	54,0	58,0
kozijn	1,09m ²	ko33	kozijn	Kozijn K2	42,7	11,3	1,5	RA	33,3	26,0	28,0	34,0	36,0	40,0
glas	1,80m ²	gd28	glas	4/9/5 mm	37,3	16,7	0	RA	28,6	22,0	23,0	27,0	35,0	34,0
kierterm	15,85m ²	kt25a	kierterm	kierterm 25 dB(A) nader te detailleren	24,2	29,8	0	RA	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
opening	240,62cm ²	s11	opening	opening (cm ²)	27,5	26,5	0	RA	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

De rekenmethode voorziet in veiligheidsmarges voor suskasten en roosters. Kolom Cvlg is voor deze materialen niet van toepassing

Gevel Zuidwest

Su,gevel	13,6	m2						
Cfs figuur (NPR5272)	gevel 1							
absorptie plafond	<= 0.3							
hoogte gesloten ballustrade	0,0	m	H	0	m			
diepte balkon/galerij	0	m	D	0	m			
GA;k,gevel	27,5	dB						
GA,gevel	27,5	dB	GA,g	27,5	34,5	34,1	34,3	34,6
			Gi,g	20,5	24,1	27,3	30,6	28,8
Lp,gevel	26,5	dB	Lp,g	26,5	19,5	19,9	19,7	19,4

Gv/deel	Afm.	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Lp;p	Cvlg		totaal	125	250	500	1000	2000
wand	9,34m ²	mw49a	wand	Steenachtige wand 400 kg/m ²	52,4	1,6	1,5	RA	49,3	41,0	44,0	49,0	54,0	58,0
kozijn	1,57m ²	ko33	kozijn	Kozijn K2	44,1	9,9	1,5	RA	33,3	26,0	28,0	34,0	36,0	40,0
glas	2,65m ²	gd28	glas	4/9/5 mm	38,6	15,4	0	RA	28,6	22,0	23,0	27,0	35,0	34,0
kierterm	13,56m ²	kt25a	kierterm	kierterm 25 dB(A) nader te detailleren	27,9	26,1	0	RA	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0

De rekenmethode voorziet in veiligheidsmarges voor suskasten en roosters. Kolom Cvlg is voor deze materialen niet van toepassing

verblijfsgebied		Keuken	totaal	125	250	500	1000	2000
Geluidbelasting	54	dB						
Opgegeven als		Lden						
Su,tot	14,3	m2	(Opp. uitw. gevelconstructie verblijfsgebied)					
GA;k	22,8	dB						
GA;k, vereist	21,0	dB						

Keuken

Su,ruimte	14,3	m2						
GA;k	22,3	dB						
GA;k, vereist	21,0	dB						
V	38,4	m3						
T,ref	0,5	s						
GA	22,3	dB	GA	30,6	29,7	29,1	28,1	29,1
Lp	31,7	dB	Lp	23,4	24,3	24,9	25,9	24,9

Gevel Zuidwest

Su,gevel	14,3	m2						
Cfs figuur (NPR5272)	gevel 1		Cl	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
absorptie plafond	<= 0.3		Cfs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
hoogte gesloten ballustrade	0,0	m	H	0	m			
diepte balkon/galerij	0	m	D	0	m			
GA;k,gevel	22,3	dB						
GA,gevel	22,3	dB	GA,g	22,3	30,6	29,7	29,1	28,1
			Gi,g	16,6	19,7	22,1	24,1	23,1
Lp,gevel	31,7	dB	Lp,g	31,7	23,4	24,3	24,9	25,9

Gvdeel	Afm.	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Lp;p	Cvlg		totaal	125	250	500	1000	2000
wand	9,70 _{m2}	mw49a	wand	Steenachtige wand 400 kg/m2	49,0	5,0	1,5	RA	49,3	41,0	44,0	49,0	54,0	58,0
kozijn	1,06 _{m2}	ko33	kozijn	Kozijn K2	42,7	11,3	1,5	RA	33,3	26,0	28,0	34,0	36,0	40,0
glas	1,78 _{m2}	gd28	glas	4/9/5 mm	37,2	16,8	0	RA	28,6	22,0	23,0	27,0	35,0	34,0
glas	1,78 _{m2}	gd28	glas	4/9/5 mm	37,2	16,8	0	RA	28,6	22,0	23,0	27,0	35,0	34,0
kierterm	14,35 _{m2}	kt25a	kierterm	kierterm 25 dB(A) nader te detailleren	24,5	29,5	0	RA	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
opening	252,00 _{cm2}	s11	opening	opening (cm2)	27,1	26,9	0	RA	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

De rekenmethode voorziet in veiligheidsmarges voor suskasten en roosters. Kolom Cvlg is voor deze materialen niet van toepassing

verblijfsgebied		Slaapkamer 1					totaal	125	250	500	1000	2000
Geluidbelasting	55	dB										
Opgegeven als		Lden										
Su,tot	31,8	m2 (Opp. uitw. gevelconstructie verblijfsgebied)										
GA;k	22,0	dB										
GA;k, vereist	22,0	dB										

Slaapkamer 1

Su,ruimte	31,8	m2										
GA;k	20,6	dB										
GA;k, vereist	22,0	dB										
V	69,7	m3										
T,ref	0,5	s										
GA	20,6	dB					GA	28,5	28,0	27,5	26,7	27,4
Lp	34,4	dB					Lp	26,5	27,0	27,5	28,3	27,6

Gevel Zuidoost

Su,gevel	13,9	m2					Cl	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Cfs figuur (NPR5272)	gevel 1						Cfs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
absorptie plafond	<= 0.3												
hoogte gesloten ballustrade	0,0	m					H	0	m				
diepte balkon/galerij	0	m					D	0	m				
GA;k,gevel	22,1	dB											
GA,gevel	22,1	dB					GA,g	22,1	30,5	29,7	29,0	27,9	28,8
Lp,gevel	32,9	dB					Gi,g	16,5	19,7	22	23,9	22,8	
							Lp,g	32,9	24,5	25,3	26,0	27,1	26,2

Gvldeel	Afm.	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Lp;p	Cvlg		totaal	125	250	500	1000	2000
wand	11,06m ²	mw49a	wand	Steenachtige wand 400 kg/m ²	48,1	6,9	1,5	RA	49,3	41,0	44,0	49,0	54,0	58,0
kozijn	1,18m ²	ko33	kozijn	Kozijn K2	41,8	13,2	1,5	RA	33,3	26,0	28,0	34,0	36,0	40,0
glas	1,64m ²	gd28	glas	4/9/5 mm	37,1	17,9	0	RA	28,6	22,0	23,0	27,0	35,0	34,0
kierterm	13,90m ²	kt25a	kierterm	kierterm 25 dB(A) nader te detailleren	24,2	30,8	0	RA	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
opening	247,10cm ²	s11	opening	opening (cm ²)	26,8	28,2	0	RA	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

De rekenmethode voorziet in veiligheidsmarges voor suskasten en roosters. Kolom Cvlg is voor deze materialen niet van toepassing

Gevel Noordoost

Su,gevel	17,9	m2					Cl	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	
Cfs figuur (NPR5272)	gevel 1						Cfs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
absorptie plafond	<= 0.3												
hoogte gesloten ballustrade	0,0	m					H	0	m				
diepte balkon/galerij	0	m					D	0	m				
GA;k,gevel	25,9	dB											
GA,gevel	25,9	dB					GA,g	25,9	32,9	32,7	32,8	33,0	33,0
Lp,gevel	29,1	dB					Gi,g	18,9	22,7	25,8	29	27	
							Lp,g	29,1	22,1	22,3	22,2	22,0	22,0

Gvldeel	Afm.	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Lp;p	Cvlg		totaal	125	250	500	1000	2000
wand	15,06m ²	mw49a	wand	Steenachtige wand 400 kg/m ²	49,7	5,3	1,5	RA	49,3	41,0	44,0	49,0	54,0	58,0
kozijn	0,55m ²	ko33	kozijn	Kozijn K2	48,1	6,9	1,5	RA	33,3	26,0	28,0	34,0	36,0	40,0
glas	0,81m ²	gd28	glas	4/9/5 mm	43,2	11,8	0	RA	28,6	22,0	23,0	27,0	35,0	34,0
kierterm	17,90m ²	kt25a	kierterm	kierterm 25 dB(A) nader te detailleren	26,1	28,9	0	RA	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
kozijn	0,67m ²	ko37b	kozijn	Kozijn, div. materialen, 80-120 mm	52,2	2,8	0	RA	36,8	31,0	34,0	34,0	39,0	44,0
glas	0,81m ²	gd28	glas	4/9/5 mm	43,2	11,8	0	RA	28,6	22,0	23,0	27,0	35,0	34,0

De rekenmethode voorziet in veiligheidsmarges voor suskasten en roosters. Kolom Cvlg is voor deze materialen niet van toepassing

verblijfsgebied		Slaapkamer 2					totaal	125	250	500	1000	2000
Geluidbelasting	55	dB										
Opgegeven als		Lden										
Su,tot	35,9	m2 (Opp. uitw. gevelconstructie verblijfsgebied)										
GA;k	21,4	dB										
GA;k, vereist	22,0	dB										

Slaapkamer 2

Su,ruimte	35,9	m2										
GA;k	19,8	dB										
GA;k, vereist	22,0	dB										
V	73,9	m3										
T,ref	0,5	s										
GA	19,8	dB					GA	27,9	27,4	26,7	25,4	26,7
Lp	35,2	dB					Lp	27,1	27,6	28,3	29,6	28,3

Gevel Zuidoost

Su,gevel	19,4	m2					Cl	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Cfs figuur (NPR5272)	handinvoer						Cfs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
absorptie plafond	--												
hoogte gesloten ballustrade	--	m					H	--	m				
diepte balkon/galerij	--	m					D	--	m				
GA;k,gevel	<u>20,8</u>	dB											
GA,gevel	20,8	dB					GA,g	20,8	29,3	28,7	27,8	26,2	27,7
							Gi,g	15,3	18,7	20,8	22,2	21,7	
Lp,gevel	34,2	dB					Lp,g	34,2	25,7	26,3	27,2	28,8	27,3

Gvdeel	Afm.	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Lp;p	Cvlg		totaal	125	250	500	1000	2000
wand	16,62 _{m2}	mw49a	wand	Steenachtige wand 400 kg/m2	46,6	8,4	1,5	RA	49,3	41,0	44,0	49,0	54,0	58,0
kozijn	0,80 _{m2}	ko33	kozijn	Kozijn K2	43,7	11,3	1,5	RA	33,3	26,0	28,0	34,0	36,0	40,0
glas	1,93 _{m2}	gd28	glas	4/9/5 mm	36,7	18,3	0	RA	28,6	22,0	23,0	27,0	35,0	34,0
kierterm	19,37 _{m2}	kt25a	kierterm	kierterm 25 dB(A) nader te detailleren	23,0	32,0	0	RA	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
opening	182,04 _{cm2}	s11	opening	opening (cm2)	28,4	26,6	0	RA	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
rooster	0,65 _m	sdu26	rooster	DucoTon 10 'ZR'	27,9	27,1	--	DneA	26,6	25,9	28,4	26,9	25,6	27,6
				Celev: handinvoer				Celev	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
				H: -- m D: -- m				Cpos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
				Cpos: handinvoer										
				Dv -- m Dh -- m										
				RqA: -3,3										
				Qv: 10,3 dm3/s debiet: 6,7 dm3/s										

De rekenmethode voorziet in veiligheidsmarges voor suskasten en roosters. Kolom Cvlg is voor deze materialen niet van toepassing

Gevel Zuidwest

Su,gevel 16,5 m2

Cl 3,0 3,0 3,0 3,0 3,0

Cfs figuur (NPR5272) gevel 1

Cfs 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0

absorptie plafond <= 0.3

hoogte gesloten ballustrade 0,0 m H 0 m

diepte balkon/galerij 0 m D 0 m

GA;k,gevel 26,5 dB

GA,gevel 26,5 dB

GA,g 26,5 33,5 33,2 33,4 33,6 33,6

Gi,g 19,5 23,2 26,4 29,6 27,6

Lp,gevel 28,5 dB

Lp,g 28,5 21,5 21,8 21,6 21,4 21,4

Gvdeel	Afm.	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Lp;p	Cvlg		totaal	125	250	500	1000	2000
wand	13,72 m2	mw49a	wand	Steenachtige wand 400 kg/m2	50,4	4,6	1,5	RA	49,3	41,0	44,0	49,0	54,0	58,0
kozijn	0,88 m2	ko33	kozijn	Kozijn K2	46,3	8,7	1,5	RA	33,3	26,0	28,0	34,0	36,0	40,0
glas	1,91 m2	gd28	glas	4/9/5 mm	39,7	15,3	0	RA	28,6	22,0	23,0	27,0	35,0	34,0
kierterm	16,51 m2	kt25a	kierterm	kierterm 25 dB(A) nader te detailleren	26,7	28,3	0	RA	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0

De rekenmethode voorziet in veiligheidsmarges voor suskasten en roosters. Kolom Cvlg is voor deze materialen niet van toepassing

verblijfsgebied		Slaapkamer 3					totaal	125	250	500	1000	2000
Geluidbelasting	55	dB										
Opgegeven als		Lden										
Su,tot	14	m2 (Opp. uitw. gevelconstructie verblijfsgebied)										
GA;k	21,7	dB										
GA;k, vereist	22,0	dB										

Slaapkamer 3

Su,ruimte	14	m2										
GA;k	21,7	dB										
GA;k, vereist	22,0	dB										
V	55,1	m3										
T,ref	0,5	s										
GA	22,9	dB					GA	31,8	31,4	30,0	27,5	30,0
Lp	32,1	dB					Lp	23,2	23,6	25,0	27,5	25,0

Gevel Zuidwest

Su,gevel	14	m2					Cl	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	
Cfs figuur (NPR5272)	gevel 1						Cfs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
absorptie plafond	<= 0.3												
hoogte gesloten ballustrade	0,0	m					H	0	m				
diepte balkon/galerij	0	m					D	0	m				
GA;k,gevel	21,7	dB											
GA,gevel	22,9	dB					GA,g	22,9	31,8	31,4	30,0	27,5	30,0
							Gi,g	17,8	21,4	23	23,5	24	
Lp,gevel	32,1	dB					Lp,g	32,1	23,2	23,6	25,0	27,5	25,0

Gvdeel	Afm.	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Lp;p	Cvlg		totaal	125	250	500	1000	2000
wand	11,04m ²	mw49a	wand	Steenachtige wand 400 kg/m ²	48,9	5,0	1,5	RA	49,3	41,0	44,0	49,0	54,0	58,0
kozijn	0,34m ²	ko33	kozijn	Kozijn K2	48,0	5,8	1,5	RA	33,3	26,0	28,0	34,0	36,0	40,0
glas	2,20m ²	gd28	glas	4/9/5 mm	36,6	17,2	0	RA	28,6	22,0	23,0	27,0	35,0	34,0
kierterm	13,97m ²	kt25a	kierterm	kierterm 25 dB(A) nader te detailleren	25,0	28,8	0	RA	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
rooster	1,40m	sdu26	rooster	DucoTon 10 'ZR'	25,1	28,7	--	DneA	26,6	25,9	28,4	26,9	25,6	27,6
				Celev: handinvoer				Celev	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
				H: -- m D: -- m				Cpos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
				Cpos: handinvoer										
				Dv -- m Dh -- m										
				RqA: -3,3										
				Qv: 10,3 dm ³ /s debiet: 14,4 dm ³ /s										
opening	22,14cm ²	s11	opening	opening (cm ²)	38,0	15,8	0	RA	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
dak, plat	0,39m ²	da25	dak, plat	DP1;Houten dakbeschot+therm. isol.	38,4	15,4	1,5	RA	24,4	16,0	25,0	26,0	24,0	30,0

De rekenmethode voorziet in veiligheidsmarges voor suskasten en roosters. Kolom Cvlg is voor deze materialen niet van toepassing

bijlage 5: Besluit Hogere Waarde

B&W-voorstel

Datum: 16 oktober 2014			Datum B&W vergadering 21 OKT 2014																										
Voorstel van : A. Slecht Ruimtelijke Ordening / Volkshuisvesting / Vastgoed Telefoonnummer (0596) 63 99 21			<table border="1"> <thead> <tr> <th>s</th> <th>b</th> <th>w</th> <th>w</th> <th>w</th> <th>w</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="6">Akkoord</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Bespreken</td> </tr> </tbody> </table>			s	b	w	w	w	w	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Akkoord						Bespreken					
s	b	w	w	w	w																								
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																								
Akkoord																													
Bespreken																													
Portefeuille : I.J.J. Rijzebol			111g Publiek / Niet publiek																										
Voor akkoord	Datum	Paraaf	Raadsvergadering: (achteraf in te vullen door griffier)																										
G. Kriek	13-10-14	A																											
Hoofd afdeling:																													

Onderwerp:

Hogere grenswaarde Wet Geluidhinder

Voorstel:

Akkoord gaan met definitief Besluit Hogere Waarde Wet geluidhinder voor het wijzigingsplan Delfzijl-Ubbenslaan 1

Besluit:

Conform voorstel.



Inleiding:

Momenteel ligt het wijzigingsplan 'Delfzijl-Ubbenslaan 1' voor een definitief besluit' bij uw college. Zodra dit wijzigingsplan in werking is, heeft het perceel een woonbestemming.

Uit de resultaten van de akoestische onderzoeken blijkt dat de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai. Dit betekent, dat op grond van de Wet geluidhinder voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, hogere waarden moeten worden vastgesteld voor de geluidbelasting op de gevels van geprojecteerde nieuwe woningen.

Beoogd effect:

Toekennen van Hogere Waarden voor het tot woning te verbouwen pand in het plangebied van het wijzigingsplan 'Delfzijl-Ubbenslaan 1'. Dit besluit voorziet in een hogere grenswaarde door wegverkeerslawaai voor de ~~een~~ woning op het perceel Ubbenslaan 1.

Argumenten*Getoetst aan Wet geluidhinder*

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai is getoetst aan de bepalingen van de Wet geluidhinder. Het volledige akoestische onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Voorkeursgrenswaarde overschreden

Indien uit een dergelijk onderzoek blijkt dat er niet voldaan kan worden aan de grenswaarde van 48 dB L_{den} , is het college van burgemeester en wethouders bevoegd een hogere grenswaarde vast te stellen middels een zogenaamde Hogere Waarde-procedure. Op grond van het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt overschreden met 2 dB. De geluidsbelasting bedraagt dus ten hoogste 50 dB L_{den} , waarmee de maximale ontheffingswaarde van 58 dB L_{den} niet wordt overschreden.

Hogere Waarde-procedure nodig

Om de bestemming te veranderen in een woonbestemming, zijn geluidreducerende maatregelen noodzakelijk en/of dient een Hogere Waarde-procedure gevolgd te worden. Bij een Hogere Waarde-procedure dient een binnenniveau van 33 dB te worden gegarandeerd. Dit betekent dat de geluidwering minimaal 22 dB dient te bedragen.

Gevelwering komt aan de orde bij omgevingsvergunning

Naar de gevelwering is onderzoek gedaan door Stroop R.I. (zie bijlage). Hieruit komt naar voren dat twee slaapkamers op de verdieping niet aan de vereiste geluidswering voldoen. Bij deze vertrekken zullen dan ook maatregelen genomen moeten worden om de geluidwering te verbeteren. Daarbij moet gedacht worden aan geluidgedempte ventilatievoorzieningen en/of een betere naad- en kierdichting.

Middels dit voorstel definitief Besluit Hogere Waarde nemen

19 augustus heeft uw college reeds besloten het ontwerpbesluit in procedure te brengen (zie bijlage). Gedurende de 6 weken terinzageligging (4 september tot en met 15 oktober 2014) zijn geen zienswijzen binnengekomen. Indien u akkoord gaat met dit voorstel, neemt u voor de Ubbenslaan 1 een definitief besluit voor een Hogere Waarde van 50 dB L_{den} .

Financiën

Aan dit besluit zijn geen financiële consequenties verbonden. Dit is afgestemd met het team Financiën.

Aanpak/uitvoering:

Dit definitieve Besluit Hogere Waarden Wet geluidhinder wordt voorafgaand aan het definitieve besluit voor het wijzigingsplan 'Delfzijl-Ubbenslaan 1' genomen (kan in de zelfde vergadering). Het besluit staat 6 weken open voor beroep.

De Hogere Waarde wordt uiteindelijk in de BAG geregistreerd en in de Raadpleegomgeving opgenomen.

Communicatie:

Dit besluit kan via de reguliere weg (besluitenlijst) worden bekendgemaakt op de woensdag aansluitend aan de B&W-vergadering waarin het besluit is genomen. Dit voorstel is afgestemd met het team Communicatie.

Bijlagen:

1. B&W-besluit Hogere Waarde Ubbenslaan 1 - ontwerp (19 aug '14)
2. Akoestisch onderzoek (16 sep '13)
3. Notitie geluidwering gevels Ubbenslaan 1 (23 jul '14)

Planregels

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	
Artikel 1	Begrippen	3
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	
Artikel 2	Groen	
Artikel 3	Tuin	5
Artikel 4	Verkeer - Verblijf	5
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	5
Artikel 6	Wonen - 1	7
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	
Artikel 7	Van toepassing verklaring	11
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	
Artikel 8	Slotregel	13

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 *bestemmingsplan Delfzijl - Kern Noord*
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0010.17BP-0501, vastgesteld door de raad van de gemeente Delfzijl bij besluit van 10 juni 2010;
- 1.2 *plan*
het wijzigingsplan "Delfzijl - Ubbenslaan 1" van de gemeente Delfzijl;
- 1.3 *wijzigingsplan*
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0010.17WP9933GD1-VG01.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 2 Groen

De regels van het bestemmingsplan "Delfzijl - Kern Noord" zijn van toepassing.

Artikel 3 Tuin

De regels van het bestemmingsplan "Delfzijl - Kern Noord" zijn van toepassing.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

De regels van het bestemmingsplan "Delfzijl - Kern Noord" zijn van toepassing.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische (verwachtings)waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 0,45 m -Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 200 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

5.3 Afwijking van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1, 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 een 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.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m², waarbij in acht wordt 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 met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,45 m, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- c. het graven of dempen van waterlopen;
- d. het graven van sleuven breder dan 0,50 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;
- e. het aanbrengen van systematische drainage, niet zijnde sleufloze drainage of kettingdrainage, in agrarische percelen dieper dan 45 cm -Mv.

5.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en het normaal gebruik betreffen;
- b. vallen binnen de bebouwde delen van de bouwpercelen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- e. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

5.4.3 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 de 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 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 *Bouwwerken*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een 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) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voor zover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- d. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan 7 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- h. de dakhelling bedraagt niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- i. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

6.2.2 *aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

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 mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50 % worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

6.2.3 *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 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn 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.

6.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan:

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

6.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 6.2, sub 1 onder e:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 6.2, sub 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;
- c. lid 6.2, sub 2 onder a:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 6.2, sub 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. lid 6.2, sub 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 zorgbehoefigen;
 of,
 - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke beganegrondvloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;

- de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m²;
 - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
 - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
 - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
 - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
 - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Van toepassing verklaring

Ten aanzien van de in het plan van wijziging begrepen gronden geldt dat de regels, gegeven in het bestemmingsplan "Delfzijl - Kern Noord", vastgesteld door de gemeenteraad 10 juni 2010, van toepassing zijn.

Voor de bij dit wijzigingsplan betrokken gronden geldt dat de voorschriften van

- artikel 1 Begrippen,
- artikel 2 Wijze van meten,
- artikel 7 Groen,
- artikel 10 Tuin,

en

- artikel 13 Verkeer - Verblijf
- van overeenkomstige toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels van het wijzigingsplan Delfzijl - Ubbenslaan 1'.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delfzijl in haar vergadering van d.d. 21 oktober 2014.