

## **Wijzigingsplan Delfzijl - Ubbenslaan 1**

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

### **Vastgesteld**

21 oktober 2014

### **Plannummer**

NL.IMRO.0010.17WP9933GD1-





## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Project- en gebiedsomschrijving .....</b>	<b>7</b>
2.1	Beschrijving plangebied en huidige situatie.....	7
2.2	Beschrijving project .....	8
2.3	Visuele en ruimtelijke effecten van het project.....	9
<b>3.</b>	<b>Beleidskaders .....</b>	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid .....	12
3.3	Gemeentelijk beleid .....	12
3.4	Regionaal beleid.....	14
<b>4.</b>	<b>Toetsing wijzigingsvoorwaarden .....</b>	<b>15</b>
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
<b>5.</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid .....</b>	<b>21</b>
<b>6.</b>	<b>Afweging en conclusie .....</b>	<b>23</b>
	<b>Bijlagen .....</b>	<b>25</b>
	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.

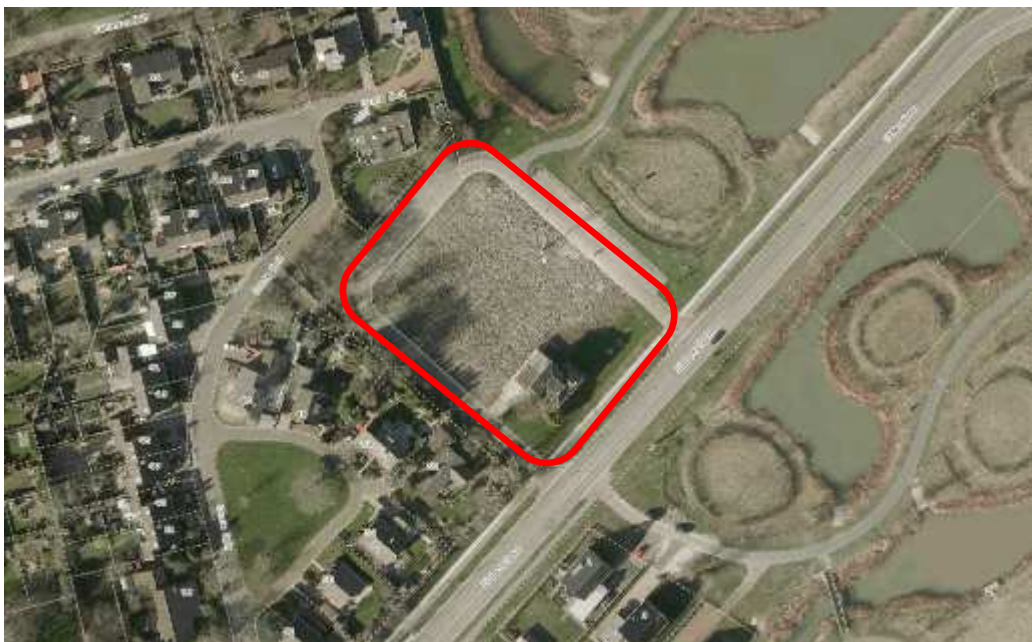
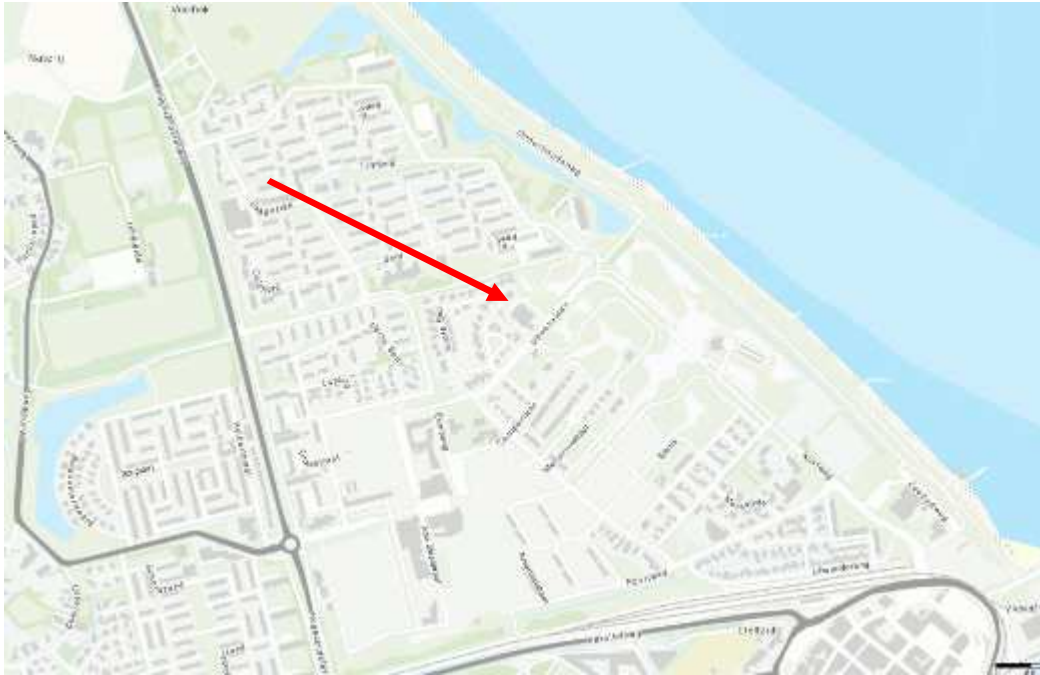
Om de gewenste situatie vast te leggen, dient een wijzigingsplan te worden opgesteld. De bestemming moet gewijzigd worden in deels Wonen – 1 en deels Tuin (en in beperkte mate Groen en Verkeer en over het hele plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4). Het voorliggend document voorziet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

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):

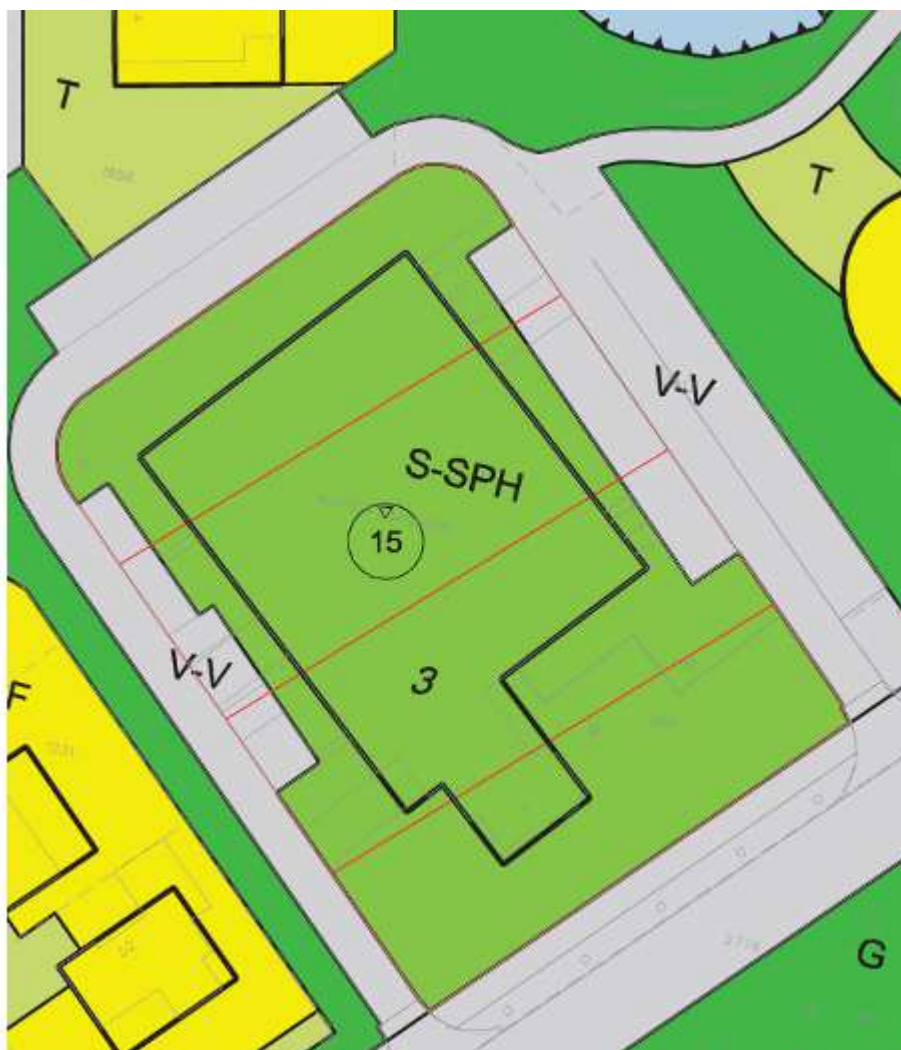
- a. waarover overeenstemming is bereikt met de regio waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, dan wel - bij het ontbreken van een dergelijk regionaal samenwerkingsverband - met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, en;
- b. waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.

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
	<b>1.295</b>	<b>460</b>	<b>-835</b>

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	110	0	110
West	209	47	-162
Farmsum incl. Doelanden en Marijke Kwartier	45	17	-28
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>1.105</b>	<b>215</b>	<b>-890</b>

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.

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

*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 m<sup>2</sup>. Aan de hand van deze oppervlakte kan de verkeersgeneratie van de Olympiahall bepaald worden. Op basis van het kengetal 9,2 (vervoersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> 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

#### *Verkeerslawaaai*

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai 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<sub>den</sub>, 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<sub>den</sub> 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 industriellawaai onder de grenswaarde, waardoor industriellawaai 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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*



*bijlage 2: Planregels bestemmingsplan Delfzijl – Kern Noord*



*bijlage 3: Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï*





*bijlage 4: Notitie geluidwering gevels*



*bijlage 5: Besluit Hogere Waarde*