

Ruimtelijke onderbouwing

Het realiseren van vijf woningen,
Midscheeps te Delfzijl

Opdrachtgever:	Bouwbedrijf Henckel
Rapportnummer:	RB 30.141
Datum vrijgave:	December 2019
Opsteller:	De heer H. de Roo
Goedkeuring:	De heer M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Vigerend planologisch kader	4
1.3 Procedurekeuze	5
1.4 Leeswijzer.....	6
1.5 Overzicht verricht onderzoek.....	6
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Ligging en historie	7
2.2 Plangebied en omgeving	7
2.3 Het project	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur	10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020	11
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	12
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Ontwikkelingsperspectief Appingedam-Delfzijl 2030	12
3.3.2 Woonvisie 2018-2022 Voor een toekomstbestendig Delfzijl!	13
3.4 Conclusie	13
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Archeologie.....	14
4.3 Cultuurhistorie.....	15
4.3.1 Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro	15
4.5 Ecologie	16
4.5.1 Stikstofdepositie	17
4.6 Externe en fysieke veiligheid	20
4.7 Geluid	22
4.8 Bedrijven en milieuzonering	23
4.9 Luchtkwaliteit	24
4.10 Verkeer en vervoer en parkeren.....	24
4.11 Water	24
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	28
5.1 Algemeen.....	28
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5.3 Economische uitvoerbaarheid	28

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om de onderbouwing te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggende onderbouwing de motivering van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de gewenste locatie en gemotiveerd niet in strijd is met een zogeheten ruimtelijke ordening.

In dit geval gaat het om een project ten behoeve van het bouwen van vijf vrijstaande woningen aan de Midscheeps te Delfzijl (plan Doklanden). Het bouwen en gebruiken ten behoeve van woningen is op deze locatie in afwijking van het geldende bestemmingsplan. De gronden in het bestemmingsplan hebben een woonbestemming, echter worden de vijf woningen niet (volledig) binnen het bouwvlak van deze woonbestemming gerealiseerd.

Voor het project wordt een omgevingsvergunning (artikel 2.1. lid 1 onder a. en c. van de Wabo) aangevraagd. De omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiken kan worden verleend wanneer sprake van een zogenaamde goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin. Op onderstaande verbeelding een weergave van het plangebied waar wordt voorzien in de bouw van de vijf woningen vanuit de lucht gevolgd door een weergave van de huidige inrichting vanaf straatniveau.

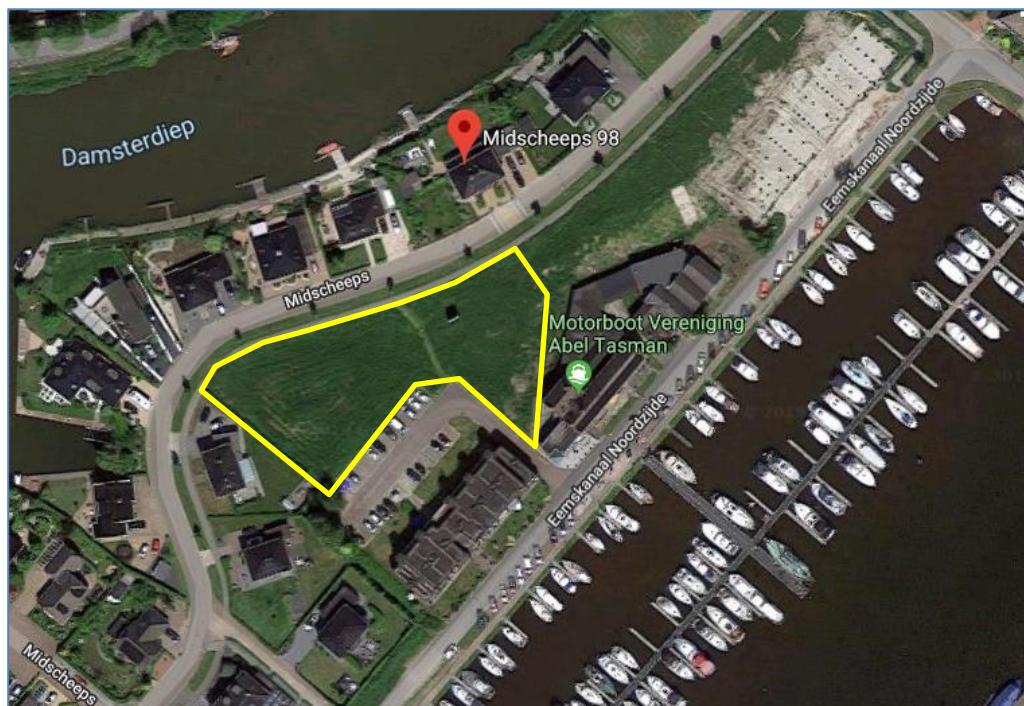


Fig. 1.1: Een indicatieve weergave van het plangebied gelegen in de bestaande woonwijk



Fig. 1.2: Een weergave van plangebied vanaf de Midscheeps

1.2 Vigerend planologisch kader

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Doklanden'. Op de gronden rust een enkelbestemming 'Wonen – 1D' met 'Tuin' en specifieke bouwaanduiding ten behoeve van een bouwvlak en maximum aantal wooneenheden.

Ingevolge artikel 11.1. zijn de voor 'Wonen - 1D' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf. Met de daarbij behorende: groenvoorzieningen en water, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden een aantal (bouw) regels, waaronder – onder b. – dat 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.

De beoogde woningen worden niet binnen het bouwvlak gebouwd en zijn in strijd met artikel 11.2.1. onder b. van het bestemmingsplan.



Fig. 1.3: Een indicatieve weergave van het plangebied gelegen in het geldende bestemmingsplan.

Ook ligt het plangebied in het Facetbestemmingsplan Geluidzone en heeft het perceel een gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Het facetbestemmingsplan heeft als doel het juridisch planologisch vastleggen van de geluidruimte (geluidszone) rondom het industrieterrein Delfzijl. In hoofdstuk 4 bij het onderdeel geluid zal hier nader op worden ingegaan.

De beoogde vijf woningen passen wel binnen deze bestemming maar zijn niet volledig binnen het bouwvlak gelegen. Het bestemmingsplan heeft echter geen mogelijkheden om, al dan niet via een wijzigingsbevoegdheid, deze woningen op deze locatie te realiseren.

Voor het project kan met toepassing van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig handelen regels ruimtelijke ordening' medewerking worden verleend.

1.3

Procedurekeuze

Voor het project is 28 juni 2019 reeds een omgevingsvergunning aangevraagd bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag heeft op 16 augustus 2019 een verzoek tot aanvullende stukken verzonden, met daarin het verzoek een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren.

Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo is de bouwactiviteit dat in strijd is met het geldend bestemmingsplan tevens een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. De aangevraagde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, onder a.3 Wabo).

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin en is een onderdeel van de omgevingsvergunning.

1.4 Leeswijzer

Na een inleidend hoofdstuk komen in hoofdstuk 2 de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van gemeentelijk tot rijksniveau. In hoofdstuk 3 wordt de invloed weergegeven van het plan op de verschillende omgevingsfactoren. In hoofdstuk 4 komen de ligging van het plangebied en een uitgebreide planbeschrijving voorbij. In hoofdstuk 5 staat tenslotte de economische uitvoerbaarheid centraal.

1.5 Overzicht verricht onderzoek

Indien ten behoeve van het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing (externe) onderzoeken zijn verricht dan wel adviezen zijn gegeven worden deze benoemd en wordt de inhoud daarvan verwerkt in deze onderbouwing. De onderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Delfzijl is een stad en gemeente in de Nederlandse provincie Groningen. Delfzijl heeft de belangrijkste haven van Noord-Nederland. Onderstaand een weergave van de ligging van Delfzijl vanuit een hoger perspectief.

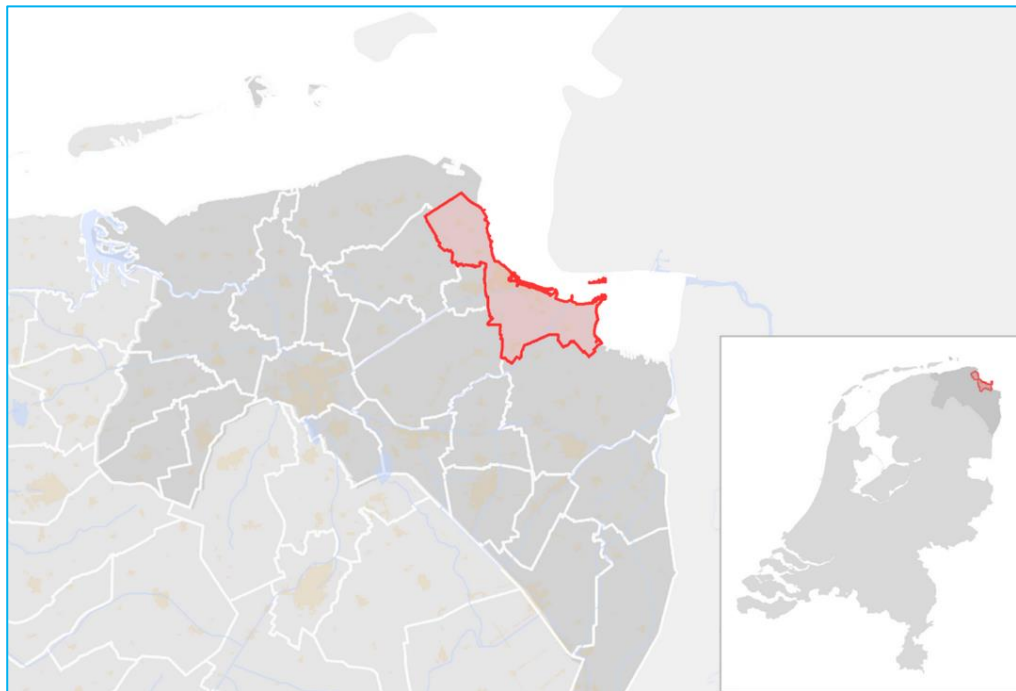


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen en de gemeente Delfzijl in één oogopslag.

2.2 Plangebied en omgeving

Het bestemmingsplan Doklanden heeft betrekking op het gelijknamige woongebied, dat dicht bij het stadscentrum van Delfzijl ligt. Het plangebied wordt aan beide lange zijden begrensd door het water van het Damsterdiep en van het Oude Eemskanaal. De eerste woningen in Doklanden kwamen aan het eind van de jaren negentig gereed. Begin 2009 was er nog ruimte voor de bouw van circa 13 (grondgebonden) woningen. Als deze zijn voltooid, telt het gebied circa 210 woningen. Mede door de aanleg van een grachtenstelsel ligt een groot deel van de woningen aan bevaarbaar water.

Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kom van Delfzijl. Het ligt direct ten zuiden van het stadscentrum en wordt begrensd door:

- de noordelijke oever van het Damsterdiep (het water zelf valt binnen de plangrens);
- de oude tak van het Eemskanaal;
- terreinen en gebouwen van gemeentewerken en de brandweer aan de Hogelandsterweg (aan de zuidwestzijde);
- het woonbuurtje van de Concordiastraat aan de noordoostzijde.

Aan de noordzijde van het Damsterdiep grenst Doklanden aan het woongebied van de Scheepvaartbuurt. Aan de overzijde van het Oude Eemskanaal ligt het bedrijventerrein Eemskanaaldok.

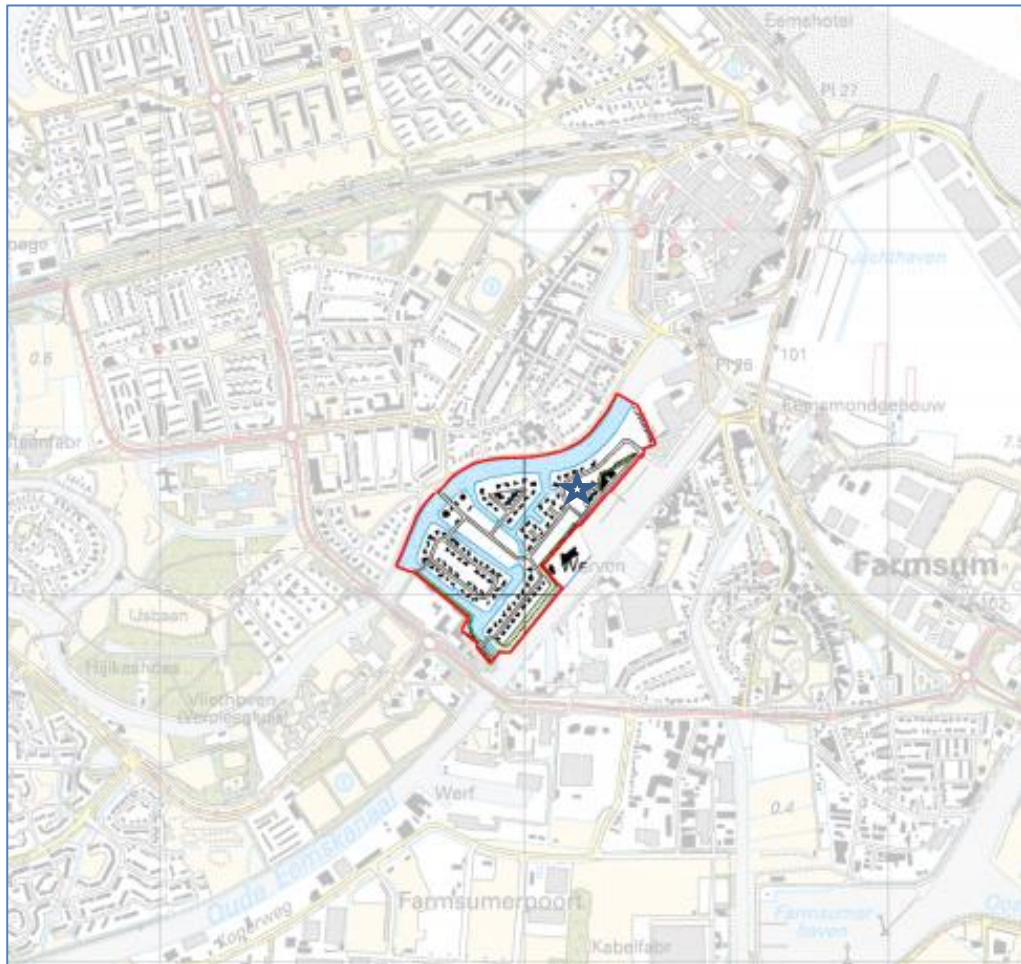


Fig. 2.2: Het bestemmingsplan Doklanden gelegen in het perspectief van de kern Delfzijl, met de blauwe aanduiding zijnde het betreffende plangebied.

2.3 Het project

Het project voorziet in het bouwen van vijf vrijstaande woningen. Vanuit maximale flexibiliteit kunnen de woningen geheel aan 'ieders' indelingswensen worden opgeleverd, met meerdere opties op de begane grond en zelfs op de eerste verdieping.

De vrijstaande woningen hebben een hoge gootlijn met een goot- en bouwhoogte van 5,8 respectievelijk 9,63 meter. Naast de woning is een aangebouwd bouwwerk aanwezig voorzien van een platte afdekking, waarin bergruimte of stallingsruimte voor motorvoertuigen mogelijk is.

Niet alleen de fraaie architectuur, de hoge mate van comfort, de energievriendelijke staat en het brede scala aan indelingsmogelijkheden maken het tot een interessant geheel. De locatie aan de Midscheeps draagt verder bij aan een prettig woonklimaat. Aan de voorzijde beschikken de woningen voorts over een eigen oprit en aan de achterzijde over een eigen tuin.

Onderstaande situatietekening (figuur 2.4) geeft een weergave van het project in het bestaand gebied.

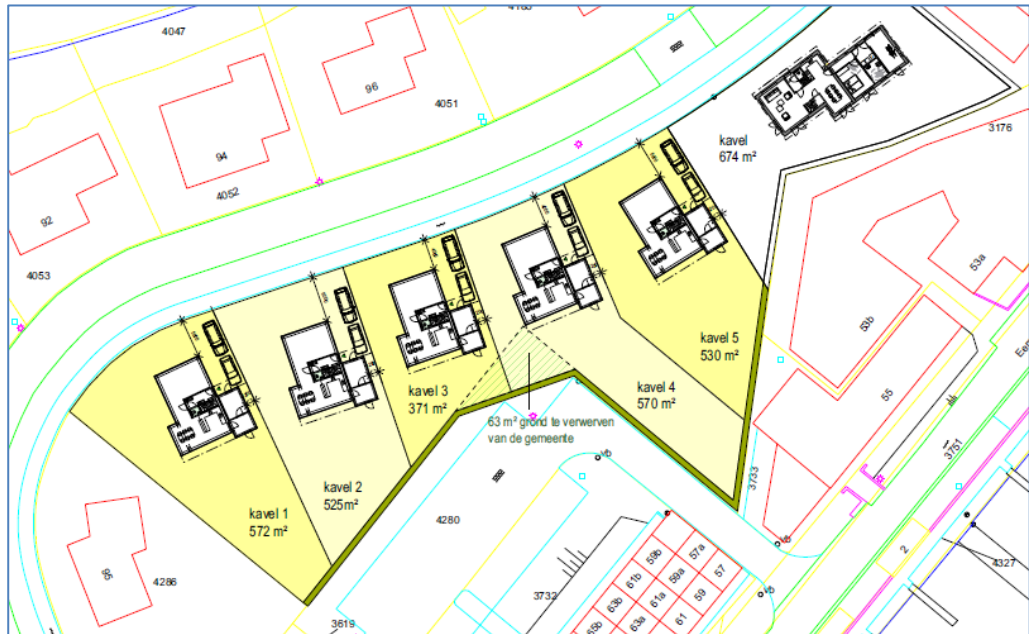


Fig. 2.4: De situatietekening van de vijf vrijstaande woningen aan de Midscheeps.



Fig. 2.5: Impressie van de geveltekeningen van de vrijstaande woningen.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Delfzijl op deze locatie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: *“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.*

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het project voorziet in het bouwen van vijf woningen. Het aantal woningen is echter reeds positief bestemd in het geldend bestemmingsplan en is qua 'contingent' reeds als bestaand aan te merken.

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het project voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling. Het project is niet Ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020*

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend project gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de

totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruimte' vast te stellen.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van februari 2019 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1. Onderstaand een weergave daarvan.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

Voor dit project geldt dat wordt voorzien in het bouwen en gebruiken van vijf woningen. Het bouwen van de gewenste vijf woningen op deze locatie is echter niet in strijd met het vastgesteld bestemmingsplan, wel dat er sprake is van bouwen deels buiten het bouwvlak.

Er wordt voldaan aan artikel 2.15.1 Woningbouw.

Uit paragraaf 3.3. blijkt verder dat het project niet in strijd is met het gemeentelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ontwikkelingsperspectief Appingedam-Delfzijl 2030

De gemeentebesturen van Appingedam en Delfzijl werken samen met Loppersum en Eemsum in de Eemdelta regio. De samenwerking richt zich onder andere op wonen en voorzieningen, op arbeidsmarktbeleid en op gezamenlijke organisatorische vraagstukken. In het kader van deze samenwerking is afgesproken dat Appingedam en

Delfzijl een gezamenlijke visie ontwikkelen voor de stedelijke kernen en het platteland van beide gemeenten. Op basis van deze visie willen beide gemeenten komen tot een gezamenlijke structuurvisie, conform de Wro 2008, voor het grondgebied van de beide gemeenten.

Beide gemeenten willen de samenwerking op alle relevante beleidsterreinen versterken, de ontwikkelingen op elkaar afstemmen en de ruimtelijke ontwikkeling sturen in de gewenste richting. Beide gemeenten hebben te maken met belangrijke opgaven die vragen om een gezamenlijke aanpak. Gezien de samenwerking tussen Delfzijl en Appingedam met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, in het bijzonder met betrekking tot detailhandel, stadsactiviteiten (evenementen, citymarketing, revitalisering) is er voor gekozen een gezamenlijke visie op te stellen, die in 2009 is afgerond.

Het project voorziet in het bouwen van vijf woningen, die niet in strijd is met de ontwikkelingsvisie Appingedam – Delfzijl 2030 immers de woningen zijn reeds positief bestemd.

3.3.2 *Woonvisie 2018-2022 Voor een toekomstbestendig Delfzijl!*

De woningmarkt in de gemeente Delfzijl is steeds in beweging. Ontwikkelingen als ontgroening, vergrijzing en migratie leiden tot een veranderende vraag naar woningen en woonmilieus, zowel kwalitatief als kwantitatief. De Woonvisie 2018-2022 voorziet allereerst in de behoefte aan een actuele leidraad om deze ontwikkelingen in een samenhangend perspectief te kunnen plaatsen en gericht actie te kunnen ondernemen.

In dit nieuwbouwplan worden vijf vrijstaande woningen gerealiseerd. Het voorgestelde nieuwbouwplan sluit aan op de perspectievenkaart en past binnen de volkshuisvestelijke kaders uit de Woonvisie 2018 – 2022.

3.4 **Conclusie**

Voorgenomen woningbouwproject is niet in strijd met Rijks, Provinciaal en gemeentelijk beleid.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Archeologie

In deze paragraaf moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

Op basis van het geldend bestemmingsplan heeft het perceel geen archeologische dubbelbestemmingen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan Doklanden is in bijlage 1 een archeologisch advies weergegeven.

Een bijgevoegde mail, zie onderstaand, geeft de strekking aan, dat er sprake is van een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde.

Van: Aukje Mennens [mailto:me@libau.nl]
Verzonden: dinsdag 9 december 2008 16:34
Aan: Projectsecretaresse
Onderwerp: plangebied Doklanden Delfzijl

Geachte mevrouw Plantenga,

Maandag 1 december heeft u mijn collega Jan Molema verzocht archeologisch advies uit te brengen voor het gebied Doklanden te Delfzijl. Bij nadere bestudering van de nieuwe Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart van de gemeente Delfzijl komt naar voren dat voor dit gebied een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Omdat dit gebied in de afgelopen tijd al meerdere malen over de kop is gegaan, is de kans gering dat er nog gave archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Dit betekent dat er geen archeologisch bureauonderzoek voor het plangebied Doklanden hoeft te worden uitgevoerd.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Fig. 4.1: Een afschrift van de betreffende e-mail inzake de lage archeologische verwachtingswaarde.

Gezien de lage archeologische verwachtingswaarde dient ten behoeve van voorliggend project geen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Zorgplicht

Ondanks de vrijstelling van archeologisch onderzoek kan het toch voorkomen dat bij graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten tevoorschijn komen. In dat geval geldt de wettelijke meldingsplicht voor archeologie.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 *Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro*

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing) een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden in de vorm van de dubbelbestemming en/of aanduidingen 'karakteristiek'.

4.4 Bodem

Bij een goede ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Het uitgangspunt wat betreft de bodem van het perceel is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

Op grond van artikel 8 van de Woningwet dient de gemeenteraad een bouwverordening vast te stellen die onder andere voorschriften bevat omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem.

De bodemonderzoekplicht op basis van de bouwverordening geldt voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;

De woningen worden gebouwd op gronden die bestemming zijn ten behoeve van woondoeleinden. Vanuit de gemeentelijke bouwverordening is het verboden te bouwen op verontreinigd grond. Strikt genomen zou de bodemkwaliteit met toepassing van een bodemonderzoek aangetoond dienen te worden. Op basis van de website www.bodemloket.nl blijkt dat de gronden reeds in voldoende mate zijn onderzocht. Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig.



4.5

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden).

De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

Er dient bij ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. De dichtstbijzijnde grens van een Natura 2000 gebied ligt op ruim 1 kilometer afstand van de onderzochte locatie.

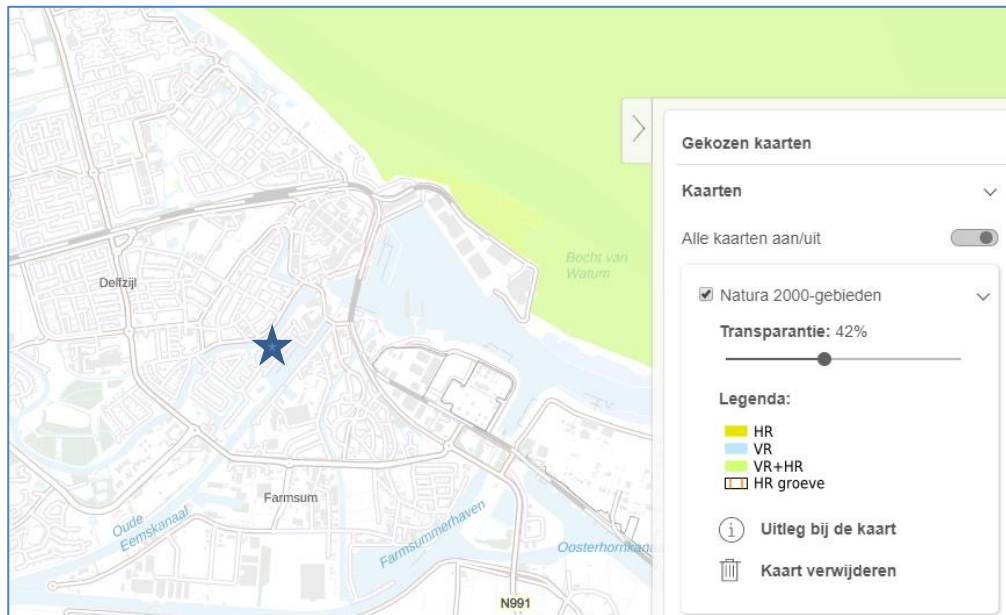


Fig. 4.2: Een weergave van www.atlasleefomgeving.nl waaruit blijkt het plangebied (blauwe aanduiding) t.o.v. nabijgelegen Natura 2000 gebied.

4.5.1 Stikstofdepositie

De 12 provincies hebben nieuwe beleidsregels vastgesteld voor het verlenen van vergunningen op grond van de Wet natuurbescherming. Vanaf 11 oktober 2019 kunnen er weer vergunningen verleend worden.

Toestemming voor stikstofgerelateerde activiteiten wordt weer mogelijk, zolang de activiteiten niet leiden tot een stijging en in veel gevallen feitelijk tot een daling van stikstofbelasting. Kern van de nieuwe regels is dat door het wegvallen van het voormalige Programma Aanpak Stikstof nu van tevoren moet worden aangetoond dat emissie en depositie met zekerheid afnemen of niet stijgen.

In het kader van voorliggend project bevindt zich op geringe afstand een Natura 2000 gebied, te weten het gebied 'Waddenzee'. Dit betreft echter geen 'verzuringgevoelig gebied'. Een verzuringgevoelig gebied bevindt zich nabij het eiland Borkum en bij Schiermonnikoog. De afstand tot deze gebieden bedraagt respectievelijk circa 30 en 40 kilometer.

Door Rensens Milieu Advies is vervolgens een Aeries-berekening uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als ook de gebruiksfase. Er is voor de berekening uitgegaan van onderstaande invoergegevens.

Aanlegfase

- Graafwerk d.m.v. rupskraan (gesloten grondhuishouding) 5 dagen en Rupskraan t.b.v. graafwerkzaamheden x 8 uren en een verbruik van 15 liter per uur is 600 l.
- Betonwagen met pomp 2 dagen x 8 uren en een verbruik van 25 liter per uur is 400 l.
- Betonwagen voor schuimbeton aanbrengen 4 dagen en groot transport vrachtwagen leveren van materialen 5 vrachten. Hier 8 vrachtwagens per etmaal aangehouden.

- Verreiker t.b.v. staalframe plaatsen 10 dagen x 8 uur en een verbruik van 15 liter per uur is 1200 l.
- Transportbusjes voor de ruwbouw/afbouw 6 stuks per etmaal.
- Personenauto's 6 stuks per etmaal.

Gebruiksfase

Aangezien er geen CV en gebruik gemaakt wordt van warmtepompen en zonnepanelen is alleen het vervoer in beeld gebracht.

- 3 busjes en 30 personen auto's per dag (5 woningen x 2 auto's en 3 ritten per dag).

Zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase hebben de berekeningen (zie de bijlagen) geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. Er is geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig voor dit bouwplan.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

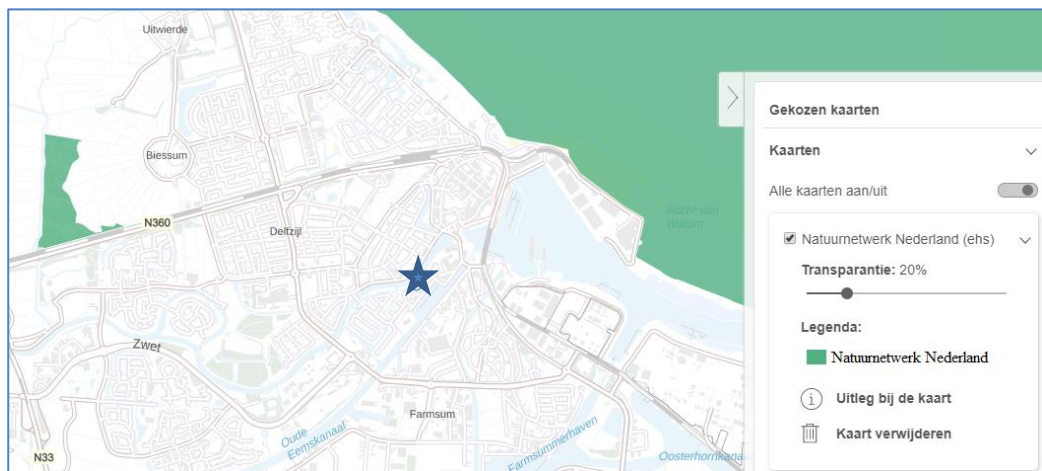


Fig. 4.3: Een weergave van www.atlasleefomgeving.nl waaruit blijkt het plangebied (blauwe aanduiding) t.o.v. nabijgelegen NNN gebied.

De onderzochte locatie ligt niet binnen het NNN. De dichtstbijzijnde grens van NNN ligt echter op ruim 1 kilometer afstand van de onderzocht locatie. De voorgenomen werkzaamheden zijn echter van dien aard dat het uitgesloten is de kernwaarden van het NNN zullen worden aangetast.

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;

- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming.

Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens het broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Soortenbescherming

Het plangebied is reeds positief bestemd voor woningbouw. De gronden zijn in gebruik als grasland en worden met regelmaat onderhouden en gemaaid, zodat eventuele waardevolle soorten zich hier niet duurzaam zullen gaan huisvesten. Onderzoek naar ecologie is niet nodig.



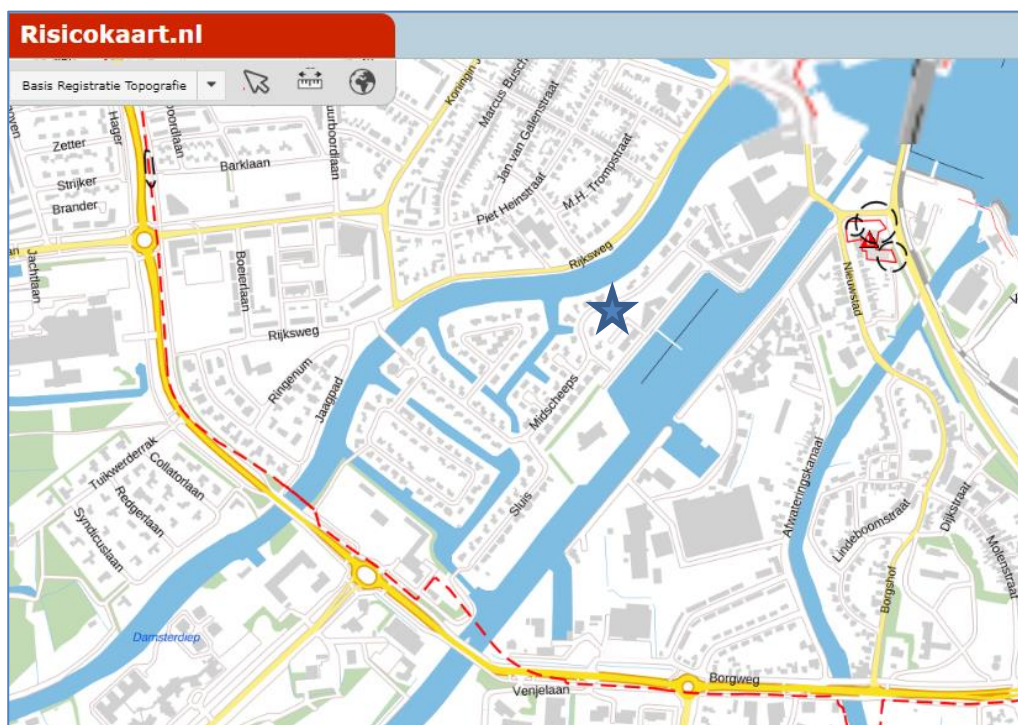
De wettelijke zorgplicht (Wnb) blijft onverkort van toepassing.

4.6 Externe en fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Woningen zijn niet aan te merken als (risico veroorzakende) inrichting. Daarentegen zijn woningen echter aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object. Een beoordeling of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het bouwvoornemen, is daarbij relevant.

Zorgvuldigheidshalve is de risicokaart van Groningen geraadpleegd.



Figuur 4.4: Een weergave van www.riscokaart.nl met het plangebied ter hoogte van het rode kader.

4.6.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.6.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich Bevi-bedrijven op ruime afstand van het plangebied, die geen nadelige invloed hebben op het project.

4.6.1.3 Buisleidingen

Op zeer ruime afstand van het plangebied zijn buisleidingen gelegen, echter op zodanige afstand, waardoor nadere verantwoording naar het groepsrisico niet vereist is.

4.6.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

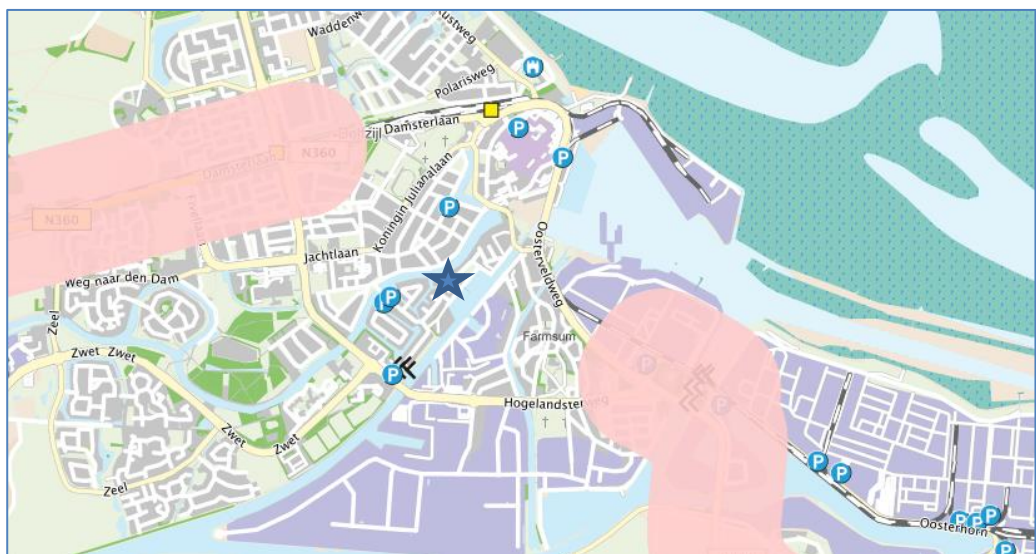
Er bevinden zich geen route gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.

4.6.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.6.1.6 *Veiligheidszone 2 provinciale wegen*

Uit de Provinciale omgevingsverordening blijkt uit kaart 3 dat het plangebied niet is gelegen in 'veiligheidszone 2 provinciale wegen'.



Figuur 4.5: Uitsnede kaart 3 van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de veiligheidszone 2 niet ter plaatse van het plangebied is gelegen.

4.6.1.7 *Conclusie externe veiligheid*

Het aspect externe veiligheid is reeds in het geldend bestemmingsplan voorzien van een nadere verantwoording. Op basis van de verantwoording uit de toelichting van het geldend bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat de risico's vanwege het bestemmingsplan Doklanden aanvaardbaar zijn. Voor het bestemmingsplan Doklanden zal het groepsrisico, gezien de grote afstand tot de genoemde risicobronnen in het dit advies, niet of nauwelijks toenemen. Voorliggend project zal niet leiden tot een andere verantwoording.

Het plangebied is verder goed bereikbaar en er zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig. Er zal geen sprake zijn van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen, er zijn voldoende ontvluchtingsmogelijkheden en het plangebied ligt binnen het sirenebereik van het bestaande WAS. Nader onderzoek naar externe veiligheid is echter niet vereist.

4.7

Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Wegverkeerslawaai

Wegen met een snelheid van meer dan 30 km/uur zijn volgens de Wgh zoneplichtig. Het plangebied is gelegen in een woonwijk waar 30 km/uur mag worden gereden, voor deze wegen geldt dat er geen akoestisch onderzoek hoeft plaats te vinden.

Van de omliggende wegen geldt op de Hogelandsterweg, de Rijksweg en de Nieuweweg/Duurswoldlaan een maximumsnelheid van 50 km/uur. Het plangebied is echter omringd met wegen met geluidzones tot 200 meter.

Voor het bepalen van het geluidsniveau ter plaatse van de woningen geldt op basis van onderstaande kaart (bron: Atlas van de Leefomgeving). Nader akoestisch onderzoek in het kader van het spoor van de ruimtelijke ordening is nodig voor het aspect wegverkeerslawaai.

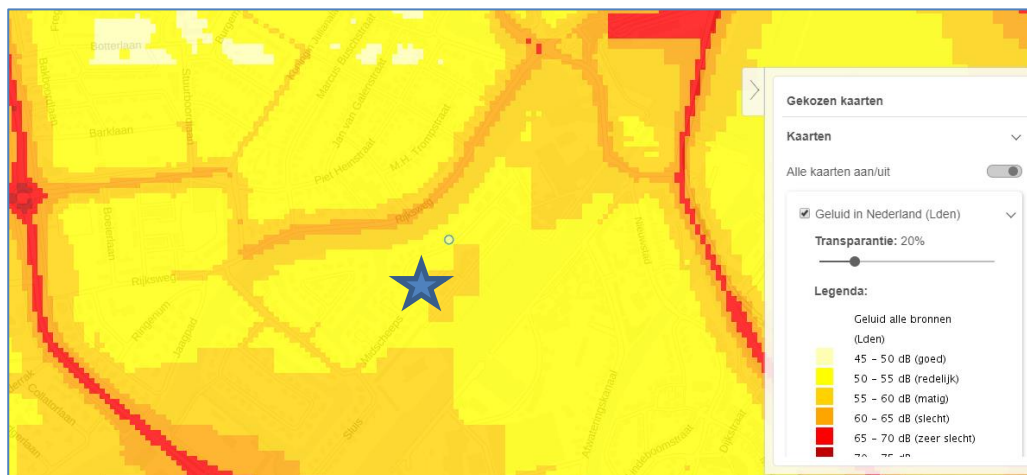


Fig. 4.6: Een weergave van www.atlasleefomgeving.nl waaruit blijkt het plangebied (blauwe aanduiding) in relatie tot het geluidsniveau (Lden).

Industrielawaai

Het plangebied bevindt zich binnen het gebied dat in het Facetbestemmingsplan Geluidzone is aangeduid met de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Het facetbestemmingsplan heeft als doel het juridisch planologisch vastleggen van de geluidruimte (geluidzone) rondom de industrieterrein Delfzijl.

De vijf woningen zijn qua bestemmingsplan reeds als 'bestaand geluidgevoelig' te beschouwen omdat deze al door middel van de bouwvlakken zijn geprojecteerd op de bestemmingsplanverbeelding. Er is geen nieuw akoestisch onderzoek nodig.

Vertaling naar het woningbouwproject:

Het Bouwbesluit biedt voldoende bescherming tegen geluid van buiten, waardoor een geaccepteerd woon- en leefklimaat van de bewoners van de nieuwe woningen wordt geborgd. De nieuw te bouwen woningen dienen te voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit.

Een te bouwen woning biedt in een verblijfsgebied bescherming tegen geluid van buiten (afdeling 3.1). Om aan de functionele eis te kunnen voldoen geeft het Bouwbesluit 2012 enkele minimale prestatie-eisen. Artikel 3.2. en artikel 3.3. (lid 1) zijn in dit kader relevant.

Artikel 3.2 Bouwbesluit 2012 bepaald dat een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering heeft met een minimum van 20 dB. Artikel 3.3 lid 1_Bouwbesluit 2012 bepaald kort gezegd dat het binnenniveau van woningen ten hoogste 35 dB(A) bedraagt.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het plangebied is gelegen in een bestaande woonwijk. Rondom het plangebied zijn overwegend woonbestemmingen gelegen. Naast het plangebied hebben de gronden een bedrijven bestemming. Het betreft een jachthaven.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot categorie I van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven. Dat betekent dat de grootste normafstand 10 meter bedraagt voor het geluidsaspect.

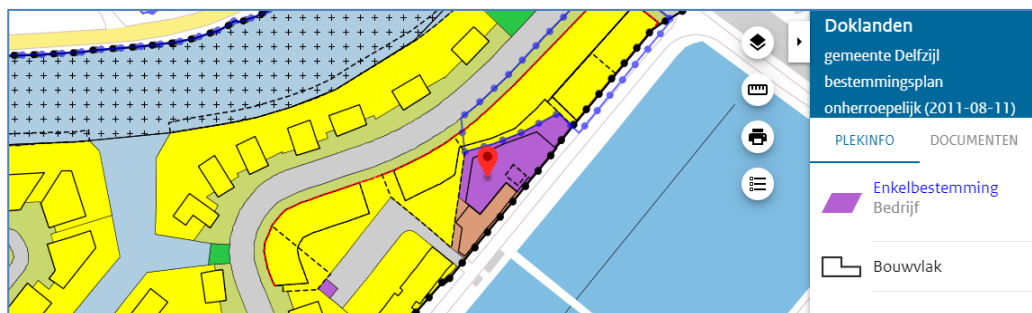


Fig. 4.7: Een weergave van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan met daarop de woonbestemmingen en de bedrijvenbestemming van de jachthaven.

De nieuwe woningen zijn op dermate grote afstand gelegen dat er geen sprake is van wederzijdse milieuhinder. Het bouwen en gebruiken van woningen binnen onderhavig

plangebied zal geen onevenredige belemmeringen geven zodat omliggende woonfunctie(s) en/of bedrijven niet beperkt worden in hun activiteiten.

Er is geen sprake van onevenredige milieuhinder.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Voorliggend plan is qua omvang en verkeersaantrekkende werking veel kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.10 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Uit de situatietekening (zie figuur 2.4) blijkt dat elke vrijstaande woning twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd, het is toegestaan is dat ze achter elkaar staan, vandaar de opritdiepte van 10m . Er wordt voldaan aan de parkeernorm.

4.11 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 6 november 2019 is de watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plangebied in het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest ligt.

Op basis van de ingevulde gegevens is voor het ruimtelijk plan sprake van de zogeheten 'standaard waterparagraaf - korte procedure'. Met deze standaard waterparagraaf dient bij de verdere uitwerking en uitvoering van het bouwplan rekening te worden gehouden. Als bijlage is het watertoetsdocument bij deze RO gevoegd. Hierna is de waterparagraaf nog weergegeven in de onderbouwing en is verwoord hoe met dit watertoetsdocument rekening is gehouden.

Waterbeleid

Missie

Het Waterschap Noorderzijlvest staat voor veilig, voldoende en schoon water. Ze willen hiermee een basis creëren voor een gezonde en toekomstbestendige leef-, woon- en werkomgeving in Groningen en Noord-Drenthe.

Vigerend beleid

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 en in de Notitie Water en Ruimte 2013.

Veilig, voldoende en schoon water

Het waterschap ziet het zorgen voor veiligheid als één van de belangrijkste opgaven, nu en in de toekomst. In een snel veranderende omgeving als gevolg van klimatologische en demografische ontwikkelingen wil het waterschap hier invulling aan geven. Een stijgende zeespiegel en meer en heviger afwisselende perioden van regen en droogte vragen om robuuste oplossingen. Het regionaal watersysteem van het waterschap is een zoveel mogelijk natuurlijk functionerend watersysteem dat klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is. Verder is dit watersysteem in staat om de belangen en functies die afhankelijk zijn van voldoende ecologisch gezond en schoon water zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn.

Aanpassingen in het waterbeheer creëren een omgeving waar mens en dier op een gezonde wijze gebruik van kunnen maken. Het watersysteem is onlosmakelijk onderdeel van de bebouwde omgeving én het landelijk gebied.

Uitgangspunten van het waterschap en alle betrokkenen bij het treffen van waterhuishoudkundige maatregelen zijn:

- Het vasthouden, bergen en afvoeren van water (trits: kwantiteit)
- Het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit)

Borgen integrale afweging

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen.

WATERADVIES Waterschap Noorderzijlvest

Verhardingstoename

Uit uw gegevens blijkt dat de verhardingstoename in dit plan beperkt is. Vanuit het waterschap geldt er daarom geen verplichting om compenserende maatregelen te nemen.

Grondwater

Houdt bij nieuwe ontwikkelingen rekening met de drooglegging. Om grondwateroverlast te voorkomen kan worden gewerkt werken met de volgende indicatieve droogleggingsnormen.

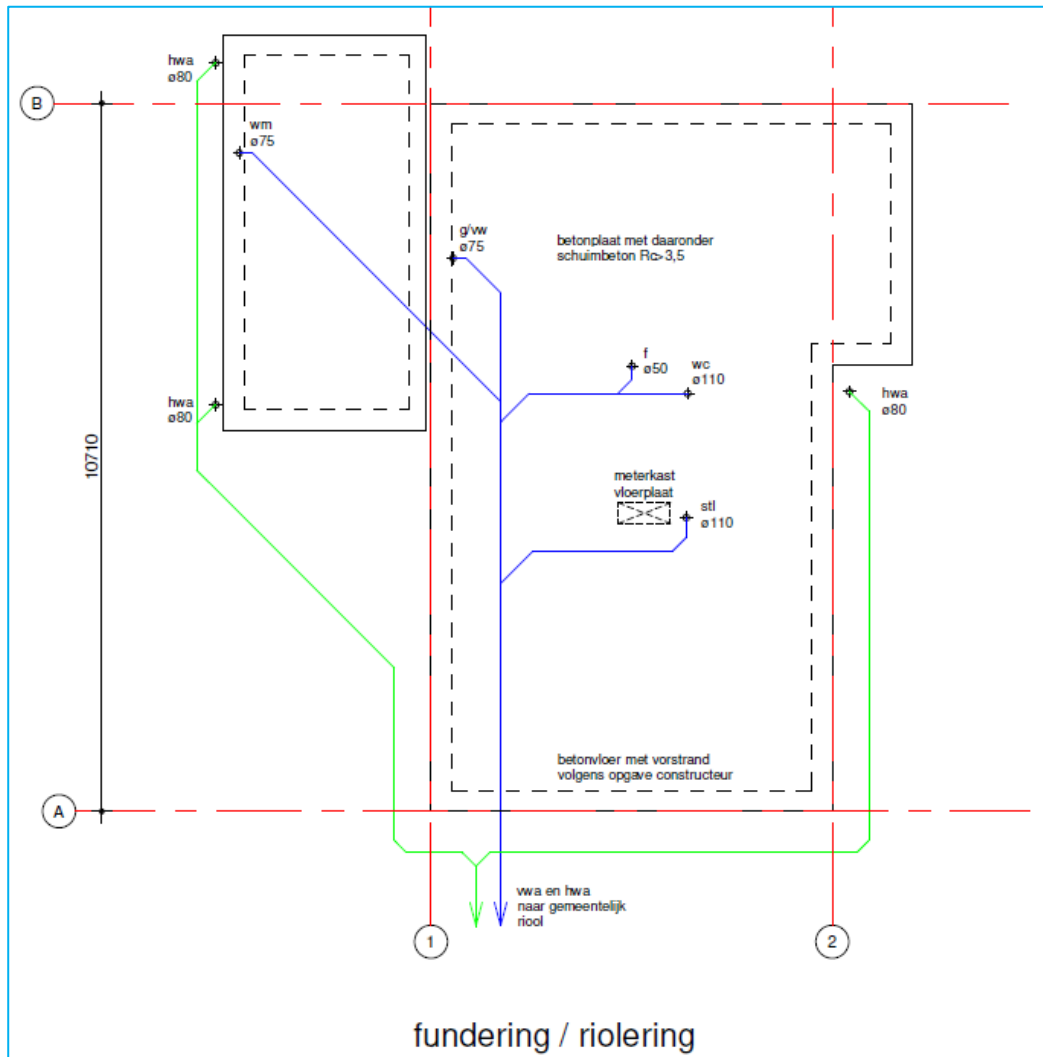
	Drooglegging
Woningen met kruipruimte	1,30 meter
Woningen zonder kruipruimte	1,00 meter
Gebiedsontsluitingswegen	0,80 meter
Erftoegangswegen	0,80 meter
Groenstroken / ecologische zones	0,50 meter

Derk/Richard/Henckel kunnen jullie iets aangeven over met welke drooglegging jullie gaan werken ? Dan maken we dit onderdeel concreet naar de wens van het waterschap.

Afvoer van riool- en hemelwater:

Via een (verbeterd) gescheiden stelsel worden de woningen aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt daarbij afgevoerd naar een hemelwaterriool. Door het afvalwater en schone hemelwater gescheiden aan te bieden aan de daarvoor bestemde stelsels, wordt invulling gegeven aan het beleid van gemeente en waterschap. Afstemming met de gemeente is altijd nodig.

Op de hierna volgende tekening is het rioleringsplan zichtbaar van de woningen. Deze wordt vanuit de gemeente getoetst en zodoende vindt de afstemming met de gemeente hierover plaats. Zichtbaar is de gescheiden afvoer van de riolering.



5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Vooroverleg

Vanuit het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) heeft de gemeente de stukken naar de provincie Groningen, het waterschap Noorderzijvest en de Omgevingsdienst Groningen (ODG) verstuurd.

De provincie Groningen heeft schriftelijk gereageerd. Vanuit de provincie is aangegeven dat ingestemd kan worden met de bouw van de 5 woningen maar dat nog wel nader gemotiveerd dient te worden dat de te bouwen woningen voldoen aan de in 1999 verleende ontheffing hogere grenswaarde van 55 dB(a) voor de hele woonwijk.

Vanuit het waterschap is aangegeven dat de in de watertoets opgenomen aandachtspunten nader verwoord dienen te worden in de ruimtelijke onderbouwing. Deze nadere verantwoording is opgenomen.

Gedurende de uitgebreide voorbereidingsprocedure ligt de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder kan een zienswijze kenbaar maken. Na besluitvorming kan tegen het besluit beroep worden ingesteld.

In dit geval is de gemeente Delfzijl het bevoegd gezag voor het nemen van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer draagt de kosten voor het project en de voorbereidingsprocedure en daarmee is het project economisch uitvoerbaar.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wabo.

Projectgegevens

Project : Het realiseren van vijf woningen, Midscheeps te Delfzijl
Projectnummer : RB 30.141
IMRO : NL.IMRO.
Versie : 01
Datum : December 2019