

Wijzigingsplan Wilsterlocatie – Middelstum

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

December 2023

Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Wijzigingsplan

Wilsterlocatie – Middelstum

Plannaam: Wilsterlocatie – Middelstum
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Ontwerp
Plannummer: NL.IMRO.1979.112WP-ON01
Datum: December 2023



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	3
1.4	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	SITUATIE PLANGEBIED	6
2.2	GEWENSTE SITUATIE	7
2.3	VERKEER EN PARKEREN	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1	GELUID	22
4.2	BODEM	22
4.3	LUCHTKWALITEIT	23
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	24
4.5	MILIEUZONERING	25
4.6	ECOLOGIE	27
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE / PM	29
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	30
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	32
5.1	VIGEREND BELEID	32
5.2	WATERPARAGRAAF	34
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	36
6.1	INLEIDING	36
6.2	OPZET VAN DE REGELS	36
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	37
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG	40
8.1	WETTELIJKE VOOROVERLEG	40
8.2	ZIENSWIJZEN	40
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	41	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	42
BIJLAGE 2	AERIUS BEREKENING	43
BIJLAGE 3	QUICK SCAN FLORA EN FAUNA	44
BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK	45
BIJLAGE 5	ARCHEOLOGISCH VELDONDERZOEK PM	46
BIJLAGE 6	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	47
BIJLAGE 7	RESULTAAT WATERTOETS	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Eemsdelta is voornemens om de gronden van de voormalige locatie van basisschool De Wilster in Middelstum te transformeren van maatschappelijke bestemming naar woonbestemming voor het realiseren van 5 grondgebonden woningen en 24 appartementen. De oude school is gesloopt en het terrein is momenteel ingericht als parkeerplaats en grasland, met hierop enkele speeltoestellen.

Het plan is onderdeel van de revitalisering van het gebied Middelstum Zuidoost. Voor het gebied Middelstum Zuidoost geldt dat er zware versterking en sloop-nieuwbouw vanuit de versterkingsopgave. De stedenbouwkundige structuur wordt aangepast, waardoor de openbare ruimte veiliger en functioneler wordt gemaakt. Tevens wordt er nieuwe woningbouw ontwikkeld. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een wijziging van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 30.3) opgenomen, waarmee de bestemming 'Maatschappelijk' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Woongebied'. Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid en toont aan dat de wijziging in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Florastraat te Middelstum. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Middelstum en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Met de rode contour is een indicatieve begrenzing van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: plattekaart.nl)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan "Middelstum" (vastgesteld 19 december 2016), "Cultureel Erfgoed gemeente Loppersum" (vastgesteld 5 maart 2018), "Welstandsluw bouwen" (vastgesteld 29 juni 2020), "Veegplan Eemsdelta 2022" (vastgesteld 9 juni 2022) en "Facetbestemmingsplan kamergewijze verhuur" (vastgesteld 25 april 2023). Ter duiding van het planologische regime zijn met name de regels en verbeelding van het bestemmingsplan "Middelstum" van belang. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de

verbeelding behorende bij bestemmingsplan “Middelstum” opgenomen. Met blauwe omlijning is de begrenzing van het plangebied indicatief weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en strijdigheid

Op basis van bestemmingsplan “Middelstum” zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Tevens is het plangebied voorzien van gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied 3’. In het plangebied is een bouwvlak opgenomen.

Eveneens gelden voor het plangebied op basis van het bestemmingsplan “Cultureel Erfgoed gemeente Loppersum” de dubbelbestemming ‘Waarde – ruimtelijke kwaliteit’ en dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Op basis van bestemmingsplan “Welstandsluw bouwen” is het plangebied voorzien van gebiedsaanduiding ‘overige zone – welstandsluw bouwen’. Hieronder wordt nader op deze bestemmingen en aanduidingen ingegaan.

‘Maatschappelijk’

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met daaraan ondergeschikte horeca met daarbij behorende:

1. Gebouwen;
2. Woningen en bijbehorende bouwwerken;
3. Tuinen en erven, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

‘Waarde – Archeologie 4’

De voor ‘Waarde – Archeologie 4’ aangewezen gronden, behalve voor de voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische (verwachtings)waarden.

Op deze gronden mogen slechts bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodemingrepen niet dieper dan 50 cm zijn of de oppervlakte van het bouwwerk niet meer dan 200 m² bedraagt, tenzij op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of worden geschaad door bouwactiviteiten.

‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 3’

Burgermeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 3’ het bouwvlak wijzigen en/of de bestemming wijzigen in de bestemming ‘Woongebied’, ‘Bedrijf - 1’ of ‘Bedrijf - 2’.

‘Waarde – ruimtelijke kwaliteit’

De voor 'Waarde – ruimtelijke kwaliteit' bestemde gebieden zijn bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten.

'overige zone – welstandsluw bouwen'

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Welstandsluw bouwen'. Echter zijn gronden tevens bestemd met 'Waarde – ruimtelijke kwaliteit' zoals omschreven in bestemmingsplan 'Cultureel erfgoed gemeente Loppersum' hiervan uitgesloten. Er is nog wel actief welstandsbeleid binnen het plangebied.

1.3.3 Strijdigheid

Het voornemen voorziet in het realiseren van 29 woningen. Dit is niet in overeenstemming met de ter plaatse geldende bouw- en gebruiksregels. Een wijziging van het bestemmingsplan is nodig om het voornemen mogelijk te maken. In artikel 30.3 van het geldende bestemmingsplan 'Middelstum' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de maatschappelijke bestemming kan worden omgezet naar een woonbestemming. Aan de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden. In paragraaf 3.3.4 wordt voorliggend plan aan de betreffende voorwaarden getoetst.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders om het voornemen mogelijk te maken. Daarnaast wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming met 'een goede ruimtelijke ordening' is.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie in het plangebied gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Groningen en de gemeente Delfzijl beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieuaspecten de revue en in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het aspect water.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in het zuidoosten van de kern van Middelstum, tussen de Florastraat en Wilgenlaan in. In de directe omgeving bevinden zich woningen en groen. Tevens ligt ten zuiden van het plangebied een klein park met een vijver.

Het overgrote deel van het plangebied bestaat momenteel uit grasland, een gedeelte aan de oost- en noordzijde van het perceel is nog in gebruik als autoparkeerplaats. De in het verleden aanwezige schoolbebouwing is niet meer aanwezig. Het terrein wordt omzoomd door groen en bomen, ook zijn er nog enkele speeltoestellen aanwezig. In afbeelding 2.1 is de huidige situatie ter plaatse van het plangebied door middel van een luchtfoto weergegeven. In afbeelding 2.2 zijn foto's van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: PDOK)



Noordkant plangebied



Oostkant plangebied



Zuidkant plangebied



Westkant plangebied

Afbeelding 2.2 Foto's plangebied (Bron: Bureau Bleijerveld)

2.2 Gewenste situatie

Het voornemen bestaat om in het kader van de versterkingsopgave het zuidoosten van de kern Middelstum te herontwikkelen. Een deel van deze ontwikkeling beslaat deze locatie aan de Florastraat. Het voornemen is om op deze locatie 29 huurwoningen te bouwen. Het plan gaat uit van 24 appartementen en 5 grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen bestaan uit 2 lagen en een kap. Het appartementengebouw bestaat uit 3 bouwlagen. De 5 beoogde grondgebonden woningen zullen levensloopbestendig worden vormgegeven. Alle woningen zullen worden verhuurd door woningcorporaties.

In het kader van de algehele herontwikkeling van Middelstum Zuidoost is door Specht architecten en stedenbouw een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan zal rekening houden met de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals omschreven in dat plan. In afbeelding 2.3 is een tekening van het voorlopige totaalplan opgenomen.



Afbeelding 2.3 Tekening nieuwe situatie plangebied (Bron: Specht architecten en stedenbouw)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat, evenals een eventuele toename van de verkeersgeneratie. Hiertoe wordt de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW aangehouden. Bij de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte wordt gerekend met een minimum een maximum, dit is de bandbreedte. In deze situatie is van een gemiddelde uitgegaan.

Bij het berekenen van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten, om zo te organiseren dat zich geen parkeerproblemen door ondercapaciteit gaan voordoen.

- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Gemeente Eemdelta, bron: CBS).

2.3.2 Verkeer

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de voorlopige voorgenomen ontwikkeling van 24 sociale huur appartementen en 5 grondgebonden sociale huur woningen. Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten ontstaan de volgende verkeersgeneratie.

Verkeersgeneratie nieuwe situatie			
Functie	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Berekening
Huur, huis, sociale huur	5	5,6	$5 * 5,6 = 28$
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	24	4,1	$24 * 4,1 = 98,4$
Totaal (afgerond):			127

De totale verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling is 127 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Deze verkeersgeneratie kan goed afgewikkeld worden via de bestaande wegenstructuur.

2.3.3 Parkeren

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua parkeerbehoefte als gevolg van het plan het volgende beeld uitgaande van het gemiddelde:

Parkeerbehoefte			
Functie	Aantal	Gemiddeld aantal per woning	Berekening
Huur, huis, sociale huur	5	1,6	$5 * 1,6 = 8$
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	24	1,4	$24 * 1,4 = 33,6$
Totaal (afgerond):			42

De totale parkeerbehoefte op basis van de CROW-uitgave bestaat uit 42 parkeerplaatsen. Vooralsnog zijn er in het stedenbouwkundig ontwerp 38 parkeerplaatsen ingetekend. Echter wordt opgemerkt dat het ontwerp nog gefinaliseerd dient te worden. Er wordt bij het opstellen van het definitieve ontwerp rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied. Gelet op het vorenstaande zal in de toekomstige situatie voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied aanwezig zijn.

2.3.4 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt

een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

3.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een nieuwe stedelijke ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in begrippen en 'bestaand stedelijk gebied', 'stedelijke ontwikkeling' en 'regionale behoefte'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor regionale behoefte is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Toename van het ruimtebeslag is een belangrijke factor en daarnaast heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat bij het realiseren van een dergelijk aantal woningen, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend geval is er sprake van het toevoegen van 29 woningen. Gelet op eerder genoemde jurisprudentie van een stedelijke ontwikkeling is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame ontwikkeling' vereist.

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien het bestemmingsplan of omgevingsvergunning die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het ruimtelijke initiatief een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

De beoogde woningen zijn met name bedoeld voor de lokale behoefte (kern Middelstum en omliggend buitengebied). Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan worden beperkt tot de gemeente Eemsdelta.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

In paragraaf 3.3.3 is de Woonvisie Eemsdelta 2022-2032 beschreven. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het voorgenoemde beleidsstuk. Zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt is behoefte aan de woningen die in voorliggende ruimtelijke ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied ligt binnen de kern van Middelstum en is voorzien van een bestemming voor stedelijke functies (maatschappelijk). Daarmee is in voorliggend geval sprake van bestaand stedelijk gebied.

Conclusie ladder van duurzame verstedelijking

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid van de provincie Groningen is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2022 en de Omgevingsverordening provincie Groningen.

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

3.2.1.1 Algemeen

Op 1 juni 2016 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 vastgesteld. Nadien hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening geactualiseerd, met als laatste actualisatie op 3 februari 2021.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om samenhang te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Om dit te doen is al het provinciaal beleid in vijf thema's en elf provinciale 'belangen' geordend.

De thema's en belangen zijn:

- **Ruimte**
 1. Ruimtelijke kwaliteit
 2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
 3. Ruimte voor duurzame energie
 4. Vitale landbouw
- **Natuur landschap**
 5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
 6. Vergroten biodiversiteit
- **Water**
 7. Waterveiligheid
 8. Schoon en voldoende water
- **Mobiliteit**
 9. Bereikbaarheid
- **Milieu**
 10. Tegengaan milieuhinder
 11. Gebruik van de ondergrond

Met de Omgevingsvisie wil de provincie Groningen aansluiting vinden bij maatschappelijke ontwikkelingen en hier samen met anderen aan werken. De provincie ziet drie dominante ontwikkelingen, namelijk bevolkingsontwikkeling, de digitale revolutie en de energietransitie. Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. De ontwikkeling besloten in dit bestemmingsplan heeft binnen de zojuist benoemde thema's en belangen het meeste raakvlak met het thema 'Ruimte' en de belangen 'ruimtelijke kwaliteit' en 'aantrekkelijk vestigingsklimaat'.

3.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De provincie Groningen streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. Een hoge ruimtelijke kwaliteit is van belang de provincie aantrekkelijk te laten blijven om te wonen, werken en recreëren. Het omgevingsbeleid wordt zoveel mogelijk gericht op het bieden van kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties.

Stedelijk gebied

Stedelijke ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk plaats te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Reden hiervoor is het behouden en versterken van het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dit is bepalend voor de identiteit van de provincie.

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. Bij de inpassing van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied en ruimtelijke ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied ondersteunt en adviseert de provincie de gemeenten.

3.2.1.3 Aantrekkelijk vestigingsklimaat

De provincie zet in op een leefbare omgeving, waar voldoende werk en dynamiek is. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat wordt gerealiseerd door samen met gemeenten te werken aan een goede structuur voor wonen, werken en opleiden.

Gemeenten zijn goed op de hoogte van lokale omstandigheden en zijn vaak goed in staat maatwerkoplossingen te vinden voor de vraagstukken die op hen afkomen. Vraagstukken op het gebied van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en detailhandelslocaties zijn vaak gemeentegrens overstijgend. Gemeenten krijgen voor deze onderwerpen meer verantwoordelijkheid. Om te voorkomen dat gemeenten elkaar beconcurreren met een overaanbod vindt de provincie Groningen het belangrijk dat er in regionaal verband bij voorkeur integrale visies (structuurvisie, Omgevingsvisie of beleidsvisie) worden opgesteld. Daarbij moet worden voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zoals die is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De rol van de provincie is om gemeenten hierbij te faciliteren/ondersteunen.

Woningvoorraad

Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut.

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 met gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Hiervoor dienen gemeenten in regionaal verband een visie op te stellen. Bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Bij voorkeur maakt de visie deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie is de bijbehorende Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 – 2022 vastgesteld. In de verordening is aangegeven waarmee gemeenten bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden. Voor het voorligging bestemmingsplan is artikel 2.15.1 (Woningbouw) van de Omgevingsverordening van belang.

3.2.2.1 Artikel 2.15.1 (Woningbouw)

In artikel 2.15.1 (Woningbouw) van de Omgevingsverordening is, in overeenstemming met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening vastgesteld dat een bestemmingsplan alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen indien deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt. Hiervan kan worden afgeweken voor zover de woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met 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 betreffende gemeente. Er kan ook worden aangesloten bij de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

3.2.3 Toetsing initiatief aan het provinciaal beleid

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 29 woningen. In verband met het streven naar een leefbare en diverse leef- en woonomgeving is een voormalig schoolgebouw gesloopt en komen hiervoor woningen terug. Tevens voorziet het planvoornemen in het realiseren van aardbevingsbestendige en duurzame woningen en voldoet hiermee aan de kernopgave 'het wonen van de toekomst'. Voor toetsing van artikel 2.15.1 (woningbouw) van de Provinciale Omgevingsverordening wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

Met deze ontwikkeling wordt aangesloten op de beleidsuitgangspunten uit de provinciale Omgevingsvisie. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats buiten het stedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de Provincie Groningen.

3.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

3.3.1 Woon- en leefbaarheidsplan Noord-Groningen

3.3.1.1 Algemeen

Voor Noord-Groningen is het Woon- en Leefbaarheidsplan 'Noord-Groningen Leeft!' (WLP) met een bijbehorend Uitvoeringsprogramma vastgesteld voor de periode van 2017 tot 2021. Het plan is opgesteld voor het grondgebied van de gemeenten Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsmond en Loppersum. Behalve deze gemeenten zijn allerlei partijen, waaronder de provincie, welzijns- en zorginstellingen, scholen en woningcorporaties betrokken bij het opstellen en uitvoeren van het WLP.

In 2011 is het eerste WLP voor deze regio opgesteld. In het geactualiseerde WLP wordt ingegaan op de ontwikkeling van de leefbaarheid in de regio sinds 2011 en welke maatregelen er zijn getroffen om de leefbaarheid te verbeteren. Daarnaast zijn voor de periode 2017-2021 nieuwe doelstellingen geformuleerd. Ingezet wordt op krachtige buurten en dorpen die samen een toekomstbestendige en duurzame regio vormen. Op regionaal niveau worden programma's, werkwijzen en instrumenten gevormd die voor het gebied als geheel van belang zijn en die op lokaal niveau kunnen worden ingezet voor lokale oplossingen.

Er zijn vijf kernopgaven geformuleerd waardoor de thema's bevolkingsdaling en versterking (ten gevolge van de gaswinning) als rode draden heen lopen:

- sociale vitaliteit en het werken aan lokale doelen;
- nieuwe kansen voor kinderen;
- van zorgstructuur naar zorgprestatie;
- het wonen van de toekomst;
- krachtige kernen.

3.3.1.2 Toetsing aan het Woon- en Leefbaarheidsplan Noord-Groningen

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de behoefte naar woningen. In verband met de versterkingsopgave en het streven naar een leefbare en diverse leef- en woonomgeving wordt de locatie herontwikkeld. Tevens voorziet het planvoornemen in het realiseren van aardbevingsbestendige en duurzame woningen en voldoet hiermee aan de kernopgave 'het wonen van de toekomst'.

Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het Woon- en Leefbaarheidsplan Noord-Groningen.

3.3.2 Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030

3.3.2.1 Algemeen

Deze visie is tot stand gekomen in samenwerking met een groot aantal partijen: provincie Groningen, de gemeenten Delfzijl, Eemsmond, Appingedam en Loppersum, de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's, het Rijk, LTO Noord, Milieufederatie Groningen en Groningen Seaports. Het doel van de Ontwikkelingsvisie willen de genoemde partijen werken aan een veilige en duurzaam ingerichte Eemsdeltaregio in 2030. Een regio met een aantrekkelijk woonklimaat en een goede balans tussen de economie en de ecologie. Deze Ontwikkelingsvisie moet daarbij twee functies vervullen: 1. het aanjagen van ontwikkelingen en functies in de regio 2. het sturen en ordenen hiervan.

3.3.2.2 Thema Wonen en Leefbaarheid

Dit thema gaat over het versterken van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt gedaan door middel van:

- bovenlokale voorzieningen (intramurale zorgvoorzieningen), niet dagelijkse detailhandel en woningbouw te concentreren in de drie regionale centra (Appingedam, Delfzijl en Uithuizen) en de centrumdorpen (Middelstum, Uithuizemeeden en Loppersum), zoals aangegeven op de kaart “robuuste structuur”. Er wordt gestreefd naar behoud van de dagelijkse detailhandel in de centra van de regionale centra en in de centrumdorpen, bij voorkeur in combinatie met zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen.
- te investeren in een kwaliteitsimpuls voor de centra van de drie regionale centra en de centrumdorpen.
- te kiezen voor sloop van verouderde woningen (zowel koop als huurwoningen) en vernieuwbouw om een kwaliteitsslag te maken. Verder bieden we ruimte voor nieuwbouw in de regionale centra, vooral om ouderen passende huisvesting en zorg te kunnen bieden. In de kort na de oorlog gebouwde woonwijken en dorpsuitbreidingen en in de jaren 20/30 buurten in Delfzijl en Appingedam nemen we maatregelen als sloop i.c.m. nieuwbouw van levensloopbestendige woningen, samenvoeging en renovatie van woningen en voorkomen van leegstand van beeldbepalende panden. Zo wordt voorkomen dat dit ‘rotte kiezen’ worden. In deze wijken en de centra investeren we in groen en verbeteren we de kwaliteit van de openbare ruimte. De corporaties worden ondersteund in hun streven om binnen 10 jaar geen bouwkundig slechte woningen meer in hun bezit te hebben.
- de overcapaciteit voor bouwplannen te saneren, te faseren of neerwaarts bij te stellen.
- het uitgangspunt dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving moeten kunnen blijven wonen te omarmen. Om dat mogelijk te maken ondersteunen en faciliteren de partijen welzijns- en zorgorganisaties bij het versterken en stimuleren van de sociale cohesie, sociale infrastructuur en een informele zorgsteunstructuur in de steden en dorpen. De partijen stimuleren dat huisartsen praktijken blijven houden in de centrumdorpen en concentreren daar zorgvoorzieningen die aansluiten op de woonfunctie zoals dagopvang en dagbesteding. De partijen bevorderen actief dat verzorgingshuizen worden omgevormd naar verpleeghuizen om het tekort daaraan weg te werken. De partijen streven naar een voorziening tussen huisarts en ziekenhuis in waar ondermeer kleinere medische ingrepen verricht kunnen worden. De partijen stimuleren de levering van diensten gericht op woonondersteuning.
- 13 geïntegreerde kindvoorzieningen in centrumdorpen in het landelijk gebied van Delfzijl, Loppersum en Appingedam te realiseren en ca. 6 brede scholen in het stedelijk gebied. Het voortgezet- en beroepsonderwijs te concentreren in de regionale centra, Warffum en Woldendorp.
- ruimte te bieden voor woon-werkcombinaties in vrijkomende agrarische gebouwen of karakteristieke panden die de komende jaren hun functie verliezen. Daartoe zullen gebouwen in het buitengebied meervoudig wordt bestemd.
- beperkt ruimte te bieden voor woningbouw in het buitengebied, waarbij de totale woningvoorraad in het buitengebied niet mag toenemen.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Ontwikkelingsvisie Eemdelta 2030

Voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de functiewijziging van een voormalig maatschappelijk perceel naar een woonbestemming. Met het voornemen worden vijf grondgebonden woningen en 24 appartementen voorzien in de kern Middelstum. Het voornemen sluit hiermee aan bij de ambitie van Eemdelta om woningbouw te concentreren in de regionale centra en centrumdorpen. Tevens voorziet het plan in toevoegen van levensloopbestendige woningen, waarmee het voorziet in het doel om mensen zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving te laten wonen. Eveneens voegt het voornemen kwalitatief goede woningen toe aan het woningbestand van corporaties. Geconcludeerd is dat het voornemen in overeenstemming is met de Ontwikkelingsvisie Eemdelta 2030.

3.3.3 Woonvisie Eemsdelta 2022-2032: Met vertrouwen aan de slag!

3.3.3.1 Algemeen

De gemeente Eemsdelta is in 2021 ontstaan na samenvoeging van de voormalige gemeenten Appingedam, Delfzijl en Loppersum. De Woonvisie Eemsdelta 2022-2032 gaat in op het wonen in de nieuwe gemeente. In samenwerking met woningcorporaties en huurdersadviesgroepen is een uitgebreid woningmarktonderzoek uitgevoerd die dient als basis voor de woonvisie Eemsdelta. De woonvisie gaat in op de belangrijkste omslag naar hernieuwde groei en nieuwe kwaliteit aan de hand van drie pijlers:

1. Het bestaande beter maken: het verbeteren van bestaande woonbuurten, bijvoorbeeld aangestuurd door de versterkingsoperatie. Maar ook door het realiseren van een betere woonomgeving en steun voor voorzieningen;
2. Zorg voor elkaar: voor de groeiende groep ouderen en zorgvragers dienen voldoende geschikte woningen gerealiseerd te worden en een woonomgeving die uitnodigt tot zelfstandig meedoen met de maatschappij;
3. Met positieve energie: verdere stappen maken in de energietransitie en het verduurzamen van huizen.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de uitgangspunten binnen het thema 'het bestaande beter maken' van belang.

3.3.3.2 Uitkomsten woningmarktonderzoek

Ondanks dat Eemsdelta de afgelopen jaren nog kromp in aantal inwoners, wijzen alle signalen erop dat Eemsdelta de komende jaren weer kan groeien. In de koopsector is het zichtbaar: de verkooptijd en het aantal te kiezen huizen per zoekende daalde drastisch, tot een niveau dat vrijwel overeenkomt met de regio Groningen-Assen. Er is druk op de woningmarkt in Eemsdelta en het beantwoorden van de vraag is moeilijk. Deels komt dat door de grote versterkingsoperatie, deels omdat de afgelopen jaren weinig plannen voor toevoeging van woningen zijn gemaakt.

De verwachting is dat Eemsdelta de komende tien jaar met zo'n 600 huishoudens kan groeien (middenscenario), mits er ook zoveel woningen gebouwd kunnen worden. Deze vraag komt bovenop alle sloop-nieuwbouwprojecten en is dus een netto vraag. De verwachting is dat de vraag de komende vijf jaar (tot 2027) het grootst is en na die tijd zal afvlakken.

Overall is reden voor toevoeging van extra woningen. De hoofdstroom is dat huishoudens per saldo vaker kiezen voor wonen in grotere kernen met voorzieningen, maar ook in de woondorpen is er reden voor toevoeging. Op kleine schaal, passend bij de vraag van lokale woningzoekenden en altijd in samenspraak met het dorp. Het grootste gedeelte van de woonbehoefte wordt toegerekend aan de grote kernen Appingedam (195-250) en Delfzijl (145-225). Daarnaast gaat een belangrijk deel van de behoefte naar centrumdorpen als Middelstum, Spijk, Loppersum en Wagenborgen.

De kernen in Eemsdelta vergrijzen relatief snel. Was in 2010 nog 19% ouder dan 65 jaar, in 2020 is dat 25%. Ouderen wonen vaak nog in ruime gezinswoningen. Ook vertrekken sommige ouderen richting de voorzieningenkernen. Tegelijkertijd verlieten relatief veel jongeren en jonge gezinnen de gemeente. Zo daalde het aantal jongeren tussen 2010 en 2020 met twee procentpunt terwijl het aantal ouderen met zes procentpunt steeg. Positief is dat het aantal jongeren en jonge gezinnen dat vertrekt uit de gemeente de laatste drie jaar veel minder was dan de drie jaar daarvoor.

Er liggen veel nieuwe kansen voor de gemeente; zo is de woningmarkt volop in beweging, groeit de Eemshaven en zijn in toenemende mate landelijke middelen beschikbaar voor investeren in wonen. In Eemsdelta wordt bovendien op grote schaal geïnvesteerd als gevolg van de aardbevingen, met als resultaat woningverbetering en vernieuwing van de omgeving. Een verbeterde leefomgeving maakt Eemsdelta aantrekkelijker en het biedt een betere concurrentiepositie t.o.v. omliggende gemeenten.

3.3.3.3 Woonprogramma

In onderstaande tabel staan programma-indicaties voor de realisatie van woningen in de gemeente Eemsdelta. Ze vormen een leidraad bij het maken van plannen. In realiteit kunnen er redenen zijn om af te wijken zoals beschikbaarheid van plekken, haalbaarheid, actuele vraagontwikkeling, stedenbouwkundige overwegingen, wettelijke eisen. Wanneer op de ene plek een groep niet te bedienen is, is het raadzaam om op andere plekken dit te compenseren.

Programma-indicaties					Koop						
CLUSTER	BEHOEFTE 2022-2032	EGZ	APP	'PATIO'***	BEHOEFTE 2022-2032	UITLOOP PLUS- SCENARIO	RIJ	2^1	VRJ / KAVEL	APP	'PATIO'***
Appingedam	20 - 25	0	+	++	120 - 175	190	+	++	++	+	++
- Centrum		0	+	0			0	0	0	+	0
- Opwierde		0	0	+			+	+	+	+	++
- West		0	0	+			+	++	++	0	++
Delfzijl	10 - 15	0	+	+	95 - 165	170	+	++	++	+	++
- Centrum		0	+	0			0	0	0	+	0
- Noord		0	0	+			+	+	+	0	++
- West		0	+	+			+	++	+	+	++
- Fivelzigt		0	0	0			+	++	++	0	+
- Tuikwerd		0	0	0			0	+	+	0	+
Farmsum	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	10 - 25		+	+	+	++++	+
Spijk	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	10 - 20	25	+	+	+	+	++
Wagenborgen	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	10 - 15		+	+	+	0	++
Dorpen noord van Delfzijl	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	10 - 25		0 / +	+	+	0	++
Dorpen zuid van Delfzijl	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	10 - 25		0 / +	+	+	0	++
Loppersum	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	20 - 35	45	+	+	+	+	+
Middelstum	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	15 - 35	45	+	+	+	0	++
Dorpen rond Loppersum	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	35 - 50	55	0 / +	+	+	0	++
Dorpen rond Middelstum	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	20 - 35	45	0 / +	+	+	0	++
EEMSDelta	35	0	ca. 10	25 - 35	365		65 - 85	95 - 125	95 - 125	20 - 30	95 - 125

* = mits in starterssegment, ** = nieuwlijks bestaand aanbod, *** = woningen die levensloopbestendig zijn (ruime plattegrond beneden, bad- en slaapkamer beneden) of dat met kleine ingrepen te maken zijn, **** = bij voorkeur aan de westkant, dicht bij Delfzijl. En verder: 0 = vraag en aanbod zijn in balans, + of ++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod.

De druk op de woningmarkt wordt benut. De gemeente voelt de urgentie om kansen te grijpen. Daarvoor zijn nieuwe bouwlocaties nodig, investeringen in bestaande wijken en dorpen en hulpmiddelen voor mensen om stappen te zetten. De gemeente geeft mensen de ruimte, letterlijk met locaties, ook door vrijheid te geven bij het maken van plannen. De gemeente Eemsdelta bewaakt dat de initiatieven passen bij de visie en dat het kwaliteit heeft. De werkhouding is er een van 'ja, mits', passend bij de Omgevingswet.

Lange tijd was gemeentelijk en provinciaal beleid gericht op krimp. Dat zette een rem op bouwplannen. Het woningmarktonderzoek wijst op een behoefte in alle kernen, in meerdere projecten zoals in Delfzijl en Appingedam, of in kleine aantallen woningen zoals in veel woondorpen. De gemeente laat het 'krimp-denken' los, met verstand en oog voor proportie. Er wordt ruimte gemaakt om in de woonvraag te voorzien met voldoende locaties voor woningbouw en projecten in een aantrekkelijke woonomgeving. Dit helpt om op korte en langere termijn inwoners te binden en aan te trekken.

In alle kernen bieden we mogelijkheden om in te spelen op de concrete woonvraag. Geen kern mag op slot staan. In de grotere kernen zal dat een meer gestuurd/geregisseerd karakter hebben. In de kleinere kernen is woningtoevoeging per definitie maatwerk.

In onderstaande tabel is de verwachte woningbehoefte per kern weergegeven, inclusief de actuele aantallen geplande woningen.

CLUSTER	LAAG	HOOG	PLUS	PLANNEN*
Appingedam	195	- 250	► 295	100-150
Delfzijl	145	- 225	► 250	0
Farmsum	15	- 30		20
Spijk	15	- 25	► 30	25
Wagenborgen	15	- 20		40
Dorpen noord van Delfzijl	15	- 30		20
Dorpen zuid van Delfzijl	15	- 30		5
Loppersum	30	- 50	► 60	30
Middelstum	25	- 50	► 60	-10
Dorpen rond Loppersum	40	- 55	► 60	-10
Dorpen rond Middelstum	25	- 40	► 50	40

3.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan Woonvisie 2018 - 2022

Binnen het plangebied is sprake van nieuwbouw van vijf grondgebonden rij- en hoekwoningen. Tevens worden vooralsnog 24 appartementen beoogd. Met het toevoegen van woningen in de kern van Middelstum sluit het initiatief aan bij de programma-indicaties voor het realiseren van woningen in de gemeente Eemsdelta. In Middelstum is vooral vraag naar rij- en hoekwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers. Voor appartementen geldt dat vraag en aanbod in balans is.

Het voornemen haakt in op de toenemende vergrijzing in de gemeente Eemsdelta. Hiermee dragen de te realiseren woningen niet alleen bij aan een goede woonvoorraad, maar ook aan een leefbare woonomgeving. Het planvoornemen is daarom in overeenstemming met de Woonvisie.

3.3.4 Bestemmingsplan “Bestemmingsplan Middelstum”

Het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Middelstum” is op 19 december 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Loppersum. Het bestemmingsplan voorziet in een herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor de dorpskom van Middelstum. De gemeente biedt met dit bestemmingsplan een planologisch kader voor toekomstige ontwikkeling. Via afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden kent het bestemmingsplan (onder voorwaarden) een zekere mate van flexibiliteit.

3.3.4.1 ‘Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3’

Op basis van de algemene wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 30.3 van bestemmingsplan “Bestemmingsplan Middelstum” hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de bestemming ‘Maatschappelijk’ te wijzigen in de bestemming ‘Woongebied’, ‘Bedrijf - 1’ of ‘Bedrijf - 2’, mits:

- bij wijziging in de bestemming 'Woongebied' het aantal toe te voegen woningen binnen de nieuwbouwruijme van 300 in de periode 2017 tot en met 2021 blijft ;
- er sprake is van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de milieusituatie.

3.3.4.2 Toetsing aan 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3'

Hierna wordt puntsgewijs aan de voorwaarden uit artikel 30.3 getoetst.

- a. Het voornemen sluit aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte van de gemeente Eemsdelta, zoals eerder omschreven in paragraaf 3.3.3.
- b. Het voornemen is onderdeel van de herontwikkeling van Middelstum Zuidoost, hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld door Specht architecten en stedenbouw.
- c. Voor verkeersveiligheid wordt verwezen naar paragraaf 2.3. Betreft de milieusituatie wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning als het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.1.2 Situatie plangebied

De te realiseren woningen zijn nieuwe geluidsgevoelige objecten. Railverkeerslawaai doet zich niet voor. In dit geval bevindt zich geen spoorlijn in de nabijheid van het plangebied. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid in de omgeving van de woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering). Eveneens liggen er uitsluitend wegen met een 30 km/uur regime in de nabije omgeving. Deze wegen hebben geen geluidszone en worden alleen gebruikt door bestemmingsverkeer.

4.1.3 Conclusie

Het aspect geluid staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is door Dumea een verkennend bodemonderzoek. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hieronder worden de resultaten beknopt weergegeven.

Onderzoeksresultaten bodemonderzoek

In het bovengrondmengmonster BM2 is een lichte verhoging PAK aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM1 en in het ondergrondmengmonster OM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Aanvullend wordt opgemerkt dat de functie in het plangebied niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

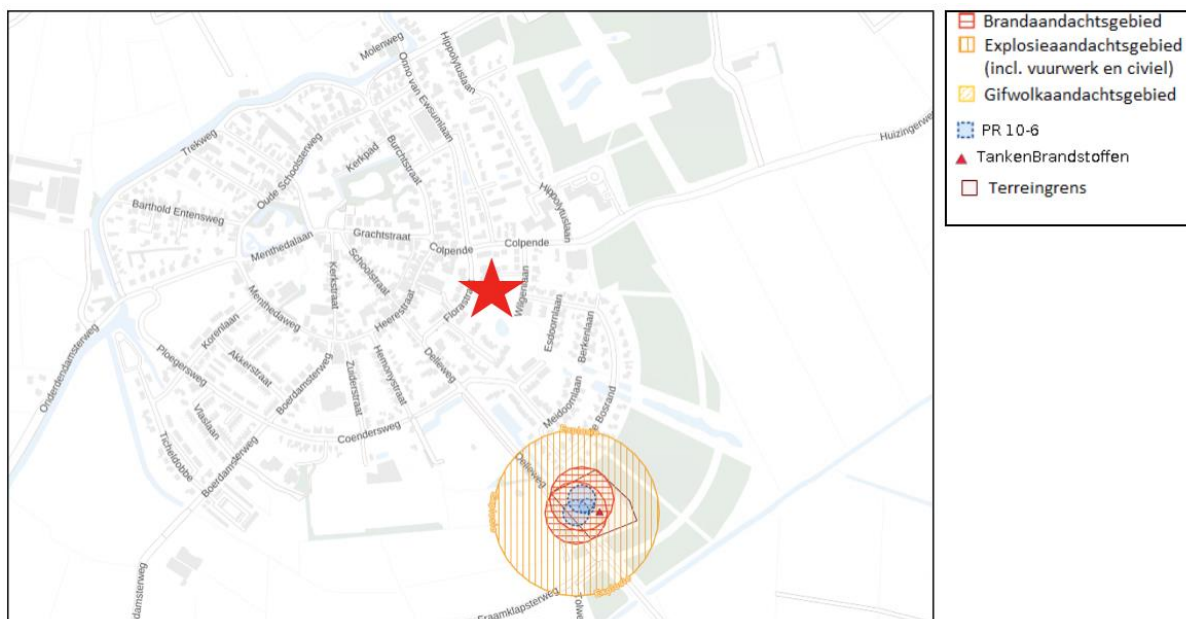
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Tankstation met LPG verkooppunt

De dichtstbijzijnde risicobron is een tankstation met LPG verkooppunt. De risicobron bevindt zich op circa 450 meter afstand van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee ruimschoots op veilige afstand. Zie hiervoor de risicocontouren in afbeelding 4.1.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie

en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of milieubelastende functies op een passende afstand van milieugevoelige functies (zoals woningen) worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in de kern van Middelstum. In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig. In dit geval wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de omgeving van het plangebied liggen voornamelijk woningen. In de verdere omgeving liggen enkele gemengde en bedrijfsbestemmingen.

Ten oosten van het plangebied, op de percelen die bestemd zijn als 'Gemengd' zijn bedrijven toegestaan in milieucategorie 1 en 2 van de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Deze functies hebben een richtafstand van maximaal 30 meter. De afstand tussen de grens van de bestemming 'Gemengd' en de beoogde woningen bedraagt circa 41 meter.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een perceel dat is bestemd als 'Bedrijf - 2'. Op grond van het bestemmingsplan zijn ter plaatse bedrijven in categorie 1 en 2 toegestaan. Deze functies hebben een richtafstand van maximaal 30 meter. De afstand tussen de grens van de bestemming en de beoogde woningen bedraagt circa 101 meter.

Verder bevindt zich ten noorden van het plangebied een perceel dat is bestemd als 'Bedrijf - 1'. Op grond van het bestemmingsplan zijn ter plaatse bedrijven in categorie 1 toegestaan. Deze functies hebben een richtafstand van maximaal 10 meter. De afstand tussen de grens van de bestemming en de beoogde woningen bedraagt circa 77 meter.

Geconcludeerd wordt dat omliggende milieubelastende functies geen belemmering vormen voor het realiseren van de woningen. Er is vanuit milieuzonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Andersom wordt geconcludeerd dat omliggende functie niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering door het initiatief.

4.5.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.6 Ecologie

4.6.1 Inleiding

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de "Waddenzee" gelegen op een afstand van circa 10,3 kilometer. Het Natura 2000-gebied Waddenzee (water) betreft een gebied dat niet op elke locatie stikstofgevoelig is.

In dit geval is er door BJZ.nu een stikstofonderzoek met behulp van de Aeries-Calculator uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Uit berekeningen is naar voren gekomen dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

4.6.2.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is de kern van het Nederlandse natuurbeschermd. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde NNN. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.6.3 Soortenbescherming

4.6.3.1 *Algemeen*

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

4.6.3.2 *Situatie plangebied*

Door Bureau Bleijerveld is een toetsing Wet natuurbescherming uitgevoerd om eventuele negatieve gevolgen voor beschermde soorten te toetsen. Deze rapportage is als bijlage 3 in deze toelichting opgenomen.

Onderzoeksresultaten Toetsing Wet natuurbescherming

Uit de toetsing van het plan aan de Wnb is gebleken dat het terrein geschikt is voor algemene broedvogels zonder vaste nestplaats en algemene kleine zoogdieren en amfibieën.

Vogels en de broedsels zijn strikt beschermd in de Europese Vogelrichtlijn. Door de kap van bomen en ingrepen in de zuidrand bestaat de kans dat broedsels worden verstoord. Dit is verboden volgens de Wnb. Daarom dienen deze ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen ligt in de periode van 1 maart tot 15 juli, maar latere broedsels komen geregeld voor. In de periode van 15 augustus tot 1 maart is de kans op broedsels in jonge begroeiing te verwaarlozen.

Op het terrein zijn alleen algemene soorten zoogdieren en amfibieën te verwachten waarvoor een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ingrepen. Aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Voor de ontwikkeling van het terrein is geen ontheffing van de Wnb vereist mits rekening wordt gehouden met broedvogels.

Natuurinclusief bouwen

Bij de realiseren van de woningen en het appartementengebouw wordt ingezet op natuurinclusief bouwen. Dit heeft een positieve invloed op (beschermde) soorten.

4.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie / PM

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Delfzijl heeft in haar bestemmingsplan 'Delfzijl-Kern Noord' geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Daarnaast heeft de locatie op de archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart ook geen archeologische verwachting. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De gemeente Eemsdelta heeft in haar bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Middelstum' het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen waarbij er bouwwerken van meer dan 200 m² en dieper dan 0,5 m worden uitgevoerd. In dit geval is er in het kader van de herontwikkeling van Middelstum Zuidoost door Hamaland Advies een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, deze is opgenomen bijlage 4. Hieruit is gebleken dat uitgebreider booronderzoek benodigd is.

Onderzoekresultaten archeologisch onderzoek / PM

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van een locatie waar in het verleden een school heeft gestaan. Deze is intussen gesloopt en er is geen bebouwing op deze plek meer aanwezig. Van cultuurhistorische waarden is geen sprake. Ook in de directe omgeving bevinden zich geen waardevolle objecten die worden beïnvloed door de toevoeging van drie woningen in het plangebied.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit Milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

1. Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
2. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
3. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

4.8.2 Situatie plangebied

4.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de "Waddenzee" gelegen op een afstand van circa 0,24 kilometer. Het Natura 2000-gebied Waddenzee (water) betreft een gebied dat niet op elke locatie stikstofgevoelig is.

In dit geval is er door BJZ.nu een stikstofonderzoek met behulp van de Aeries-Calculator uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

Uit berekeningen is naar voren gekomen dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

4.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het voornemen voorziet in het realiseren van drie woningen. Het plan voldoet daarmee aan de definitie van 'kaderstellend voor' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat het voornemen m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten.

In voorliggend geval is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Deze is als bijlage 6 bijgevoegd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat het voornemen niet m.e.r.-plichtig is en belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

4.8.3 Conclusie

Het voornemen is niet m.e.r.-plichtig. Daarnaast kunnen belangrijke negatieve milieugevolgen worden uitgesloten.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.1.3 Beleid provincie Groningen

In Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 wordt ruim aandacht besteedt aan de wateraspecten en wordt een aantal doelen nagestreefd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de aspecten 'bescherming tegen overstroming en wateroverlast' en de zorg voor 'voldoende schoon drinkwater'. Beide aspecten worden als essentieel gezien om een schone, gezonde en veilige leefomgeving te creëren binnen de provincie. Bescherming tegen overstroming grote delen van de provincie Groningen liggen onder de zeewaterspiegel. Door de klimaatverandering zal de zeespiegel in de toekomst verder gaan stijgen en door aardgaswinning in de provincie zal de bodem in delen van de provincie verder gaan dalen. Verder heeft het veranderde klimaat ook gevolgen voor de neerslag. Door toename van de neerslag wordt er meer aandacht gevraagd voor de bescherming van laag gelegen delen van de provincie tegen wateroverlast. Om een optimale bescherming tegen overstromingen en wateroverlast te kunnen garanderen en om dit te kunnen bereiken is een aantal concrete uitgangspunten geformuleerd:

- Klimaatadaptatie
- Kustverdediging
- Wateroverlast uit boezemsystemen
- Regionale wateroverlast
- Bodemdaling door delfstoffenwinning
- Overstromingsrisico's

5.1.4 Beleid waterschap Noorderzijlvest

Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap Noorderzijlvest inzicht in de manier waarop zal worden omgegaan met zijn taken in het beheergebied in de periode 2016-2021. In het Waterbeheerplan worden doelstelling en de manier waarop het waterschap de doelstellingen wil realiseren beschreven. Er wordt aangegeven wat de uitdagingen zijn en wat de gebruikers van het water en gebiedspartners van het

waterschap Noorderzijlvest mogen verwachten. Hierbij wordt geanticipeerd op ontwikkelingen en verwachte ontwikkelingen, zoals wijzigingen in de openbare ruimte, voorspellingen over bevolkingsopbouw, klimaatverandering en bodemdaling.

De missie voor het waterschap Noorderzijlvest wordt als volgt beschreven:

- Waterschap Noorderzijlvest staat voor veilig, voldoende en schoon water voor alle ingezetenen.
- Wij creëren hiermee een basis voor een gezonde, toekomstbestendige leef-, woon- en werkomgeving in Groningen en Noord-Drenthe.
- Wij zijn transparant, resultaatgericht en kostenefficiënt op een innovatieve, maatschappelijk verantwoorde en duurzame wijze, in samenwerking met onze partners.
- Wij willen zichtbaar zijn voor onze omgeving.

De doelen in 2021 zijn per thema uiteengezet.

- Waterveiligheid en rampenbestrijding
- Voldoende en gezond water
- Gezuiverd water
- Water en maatschappij
- Bedrijfsvoering

Per thema is een visie beschreven.

Waterveiligheid en rampenbestrijding

Het waterschap Noorderzijlvest ziet dit thema als een kerntaak van het waterschap. Preventie heeft hierbij de hoogste prioriteit. Er wordt gekozen voor een benadering waarmee op de maatregelen die getroffen worden in de planperiode voortgebouwd kan worden in de volgende perioden. Maatregelen worden op locaties gepland die daarvoor logischerwijs het meest in aanmerking komen dankzij ligging, hydrologische karakteristieken en kansen om te koppelen met andere maatschappelijke doelstellingen.

Voldoende en gezond water

Het waterschap wil dat het watersysteem zo veel mogelijk natuurlijk functioneert en dat het klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is. Verder is het watersysteem in staat om de belangen van gebruikers zo goed mogelijk te dienen, als het gaat om de functies die afhankelijk zijn van voldoende, ecologisch gezond en schoon water. Deze belangen moeten op de korte en de lange termijn worden gediend. Dit alles binnen natuurlijke en bestuurlijke kaders.

Gezuiverd water

Het waterschap wil in de afvalwaterketen van de toekomst afvalwater op een duurzame en efficiënte manier inzamelen en zuiveren. Daarbij dient de infrastructuur voor de inzameling en verwerking van afvalwater en de afvoer van overtollig hemelwater en grondwater klimaatbestendig te zijn. Het waterschap wil een voortrekkersrol spelen bij de totstandkoming van een cultuur, waarin waterschap en gemeenten op een meer geïntegreerde wijze hun verantwoordelijkheid nemen.

Water en maatschappij

Het waterschap Noorderzijlvest wil een vooraanstaande positie in de maatschappij innemen ten aanzien van zijn taakvelden. Het is de ambitie om het vertrouwen bij de omgeving te vergroten. Duurzaam handelen als organisatie wordt als belangrijk benoemd. Verder vindt het waterschap het belangrijk dat samen met gebiedspartners de subsidies beter worden benut. Dit om draagvlak te creëren en kosten voor de maatschappij te beperken.

Bedrijfsvoering

Het waterschap wil actief op zoek naar nieuwe samenwerkingsvormen, vanuit verbindend denken en handelen. Het waterschap ziet zichzelf als innovatief en ondernemend en wil op basis daarvan een aantrekkelijke werkgever zijn.

5.1.5 Beleidsnotitie Water en Ruimte - Noorderzijlvest

In de notitie Water en Ruimte wordt het beleid van waterschap Noorderzijlvest ten aanzien van het waterbeheer in bebouwd gebied toegelicht. Deze notitie is een vervolg op de notitie Stedelijk Water die in 2006 is opgesteld.

De notitie kan gebruikt worden als informatiebron voor advisering in het Watertoetsproces, waarmee het waterbelang wordt geborgd in ruimtelijke plannen van Rijk, provincies en gemeenten. Bij deze advisering zal Noorderzijlvest een proactieve houding aannemen om zo, als serieuze wateradviseur gezien te worden. Betrokkenheid vroeg in het proces van ruimtelijke plannen moet leiden tot goede afstemming tussen waterbelangen en keuzes in de ruimtelijke ordening.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsproces

In het kader van de beoogde ontwikkeling is op 25 oktober 2023 de digitale watertoets uitgevoerd. Hiermee is het waterschap Noorderzijlvest over de beoogde ontwikkeling geïnformeerd. De digitale watertoets is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat 'maatwerk advies' van toepassing is. De ontwikkeling is reeds in het kader van vooroverleg aan het waterschap voorgelegd, het advies van het waterschap is verwerkt in de waterparagraaf. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishouding van het plangebied.

5.2.3 Waterhuishouding plangebied

Advies toename verhard oppervlak

Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, als het wordt verzameld via kolken en goten, sneller af richting oppervlaktewater waardoor afvoeren en piekwaterstanden toenemen. Dit kan leiden tot wateroverlast. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m² (in bebouwde gebieden) of 2.500 m² (in landelijke gebieden) is compensatie voor versnelde afvoer nodig. Niet voor elk ruimtelijk plan is het noodzakelijk op gedetailleerde wijze de waterberging te berekenen. Om versnelde afvoer te voorkomen is afwatering op het aangrenzende maaiveld of berm een optie. Ook gebruik van waterpasserende bestrating, aanleg van wadi's en infiltratiestroken of andere voorzieningen kunnen bijdragen aan het voorkomen van versnelde afvoer. Waterschap Noorderzijlvest wordt daarom graag betrokken bij de planvorming.

Aan de hand van de volgende regels kan bepaald worden hoe de waterberging berekend dient te worden:

1. Voor plannen waarvan de bruto oppervlakte kleiner is dan 10 hectare kan de waterberging volgens de volgende praktische vuistregel berekend worden: Het extra te realiseren wateroppervlak is gelijk aan 10% van de toename van het verhard oppervlak dat versnelde afvoer veroorzaakt. De initiatiefnemer kan dit direct opnemen in de waterparagraaf.
2. Voor plannen met een bruto oppervlakte van 10 - 200 hectare stelt waterschap Noorderzijlvest vast hoeveel berging vereist is. Waterschap Noorderzijlvest berekent de benodigde waterberging op basis van regenduurlijnen (inclusief klimaatverandering).

Doorwerking in het plangebied

Het totale verharde oppervlak in de voormalige situatie (school met plein e.d.) was 2.249 m², in de nieuwe situatie is het totaal oppervlak van de verharding 2.330 m². Er is dus sprake van een geringe toename van het verhard oppervlak. Doordat echter het hemelwater wordt afgekoppeld, in verband met een verbeterd gescheiden stelsel, en de bodem relatief beperkt waterdoorlatend is moet voldoende regenopslagcapaciteit voor het regenwater worden gevonden. Door de groene inrichting rondom de beoogde ontwikkeling, onder andere door het uitvoeren van de parkeerplaatsen in grasbetonstenen, bestaat het voornemen om zoveel mogelijk hemelwater te infiltreren binnen het plangebied in het aanwezige groen.

Het hemelwater dat niet kan worden geïnfiltreerd zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het aanliggende park Groene Scheg, welke ook onderdeel is van de herontwikkeling van het zuidoosten van de kern Middelstum, zal hiertoe worden meegenomen als retentiegebied. Er zal een drainerend funderingsmateriaal en drainage worden toegepast ter plaatse van de grasbetonstenen. De drainage wordt aangesloten op het regenwaterriool.

Advies afvoer van water via een (verbeterd) gescheiden stelsel, hemelwater wordt geïnfiltreerd

Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Indien de bodem geschikt is voor infiltratie, is dat een goede manier voor het afvoeren van schoon hemelwater. De initiatiefnemer dient te onderzoeken of infiltratie mogelijk is. Afstemming met de gemeente is nodig voor het afvoeren van het afvalwater naar de riolering.

Doorwerking in het plangebied

De bodem in het plangebied bestaat voornamelijk uit slecht doorlatende grond en klei, hierdoor is het infiltreren van hemelwater geen optie. Het verdient de voorkeur om het hemelwater van de nieuwbouw af te koppelen, en al dan niet te laten afstromen via de bovengrond naar het nog te realiseren regenwaterriool. Er wordt momenteel door J&L Datamanagement een afkoppelplan opgesteld, hierin zal ook afstemming worden gevonden met het Waterschap Noorderzijlvest. Tevens wordt het aanliggende park Groene Scheg, welke ook onderdeel is van de herontwikkeling van het zuidoosten van de kern Middelstum, zal worden meegenomen als retentiegebied.

5.2.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend wijzigingsplan.

HOOFSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. De planregels uit het bestemmingsplan “Middelstum” vormen de basis voor het plan.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemmingen ‘Wonen’ die voorkomen in het plangebied. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- a. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- b. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- c. Nadere eisen: omschrijving van de nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;
- d. Afwijken van de bouwregels: hieraan staat onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels.
- e. Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan is;
- f. Afwijken van de gebruiksregels: hieraan staat onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 6)*
In de algemene aanduidingsregels zijn regels ten aanzien van de geluidzones van industrieterreinen in Delfzijl opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. Tevens is in dit artikel de 10% bepaling opgenomen.
- *Algemene wijzigingsregels (artikel 8)*
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn bepalingen omtrent parkeren opgenomen.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Woongebied (artikel 3)

Het plangebied bestaat uit de gronden ter plaatse bestemming 'Maatschappelijk'. De bestemming wordt in zijn geheel gewijzigd in de bestemming 'Woongebied'. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, inclusief het verlenen van mantelzorg. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - woongebouw' is een woongebouw toegestaan.

Het aantal toegestane woningen is op de verbeelding aangeduid. Net als de maximum (goot- en) bouwhoogte.

Waarde – Archeologie 4 (artikel 4)

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden, behalve voor de voorkomende bestemming(en), mde bestemd voor het behoud van archeologische (verwachtings)waarden.

Op deze gronden mogen slechts bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodemingrepen niet dieper dan 50 cm zijn of de oppervlakte van het bouwwerk niet meer dan 200 m² bedraagt, tenzij op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of worden geschaad door bouwactiviteiten.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeente Eemsdelta stelt een grondexploitatie op.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG

8.1 Wettelijke vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Groningen

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw is, op basis van lid A onder 1 van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist indien deze plannen in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

Het voorliggende plan is in overeenstemming met de geldende afspraken tussen gemeente en provincie. Daarom hoeft het plan in het kader van vooroverleg niet voor worden gelegd aan de provincie Groningen.

8.1.3 Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap is geïnformeerd over het voornemen door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de zogenaamde 'normale procedure' van toepassing is. Op basis van de locatie en gegeven antwoorden blijkt dat waterschap belangen worden geraakt. De bij het plan behorende watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

De plannen zijn nadien besproken met het waterschap. In dit geval is specifiek voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling een uitgebreide waterparagraaf opgesteld waarin nadrukkelijk wordt ingegaan op de wateraspecten. Voor de volledige waterparagraaf wordt verwezen naar paragraaf 5.2 in deze toelichting.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan zal gedurende zes weken ter inzage liggen. In deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Aeries berekening

Bijlage 3 Quick scan flora en fauna

Bijlage 4 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 5 Archeologisch veldonderzoek PM

Bijlage 6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 7 Resultaat watertoets