



**Ruimtelijke onderbouwing
Bouw 4 hotelappartementen
Mello Coendersbuurt 41 Termunterzijl**

Opdrachtgever: Heuvelman Projecten b.v.

Projectnummer:

Kenmerk gemeente: WABO-2020-0757

Datum: 2 april 2021

Opgesteld door: Gert-Jan Hooites

Status: Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Planologische regeling	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Projectbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Beoogde ontwikkeling	10
3	Beleidskader	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Toetsing omgevingsaspecten	15
4.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
4.2	Bodemkwaliteit	16
4.3	Water	17
4.4	Archeologie	18
4.5	Cultuurhistorie	18
4.6	Ecologie	19
4.7	Verkeer en parkeren	21
4.8	Bedrijven en Milieuhinder	21
4.9	Externe Veiligheid	22
4.10	Kabels en leidingen	24
4.11	Luchtkwaliteit	25
4.12	Stikstofdepositie	26
4.13	Geluid	26
4.14	M.e.r.-beoordeling	27
5	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.2	Economische uitvoerbaarheid	29
6	Afweging en Conclusies	30
6.1	Aanleiding	30
6.2	Afweging	30
6.3	Conclusie	30

- Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2. Watertoets
- Bijlage 3. Parkeerberekening
- Bijlage4. Aeries berekening

1 Inleiding

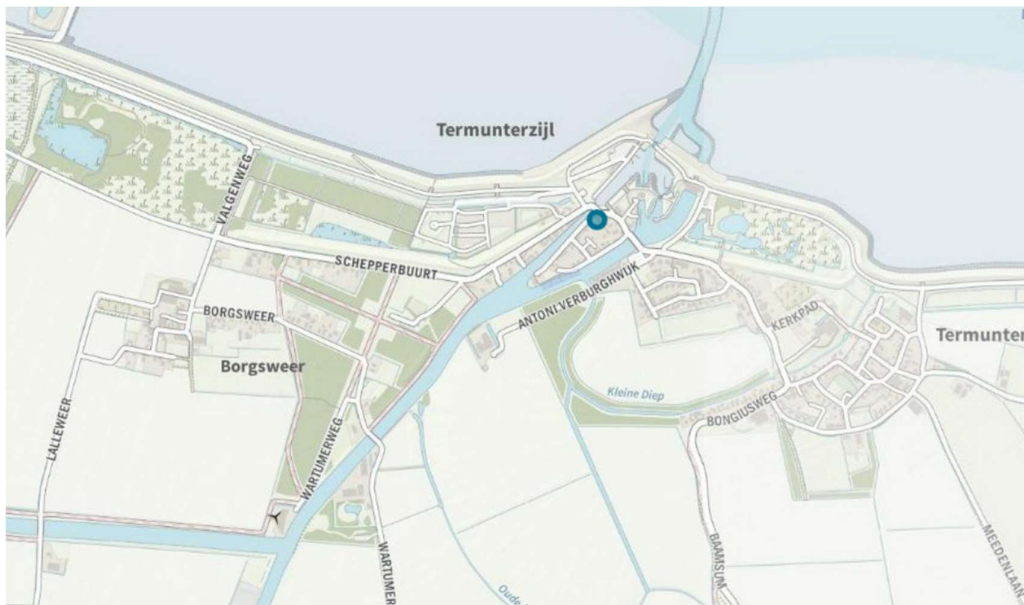
1.1 Aanleiding

Het plangebied betreft de locatie aan de Mello Coendersbuurt 41 te Termunterzijl. Op dit perceel was een woning gesitueerd die in slechte bouwkundige staat was. Het naastgelegen hotel “Termunterzijl” aan de Mello Coendersbuurt 39 is met haar 26 kamers zeer regelmatig volledig bezet. Gelet hierop heeft de huidige eigenaar van het hotel en initiatiefnemer het perceel Mello Coendersbuurt 41 gekocht en is voornemens nieuwbouw te realiseren in de vorm van vier hotelappartementen.

De planontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan “Termunten-Termunterzijl-Borgsweer” van de gemeente Eemsdelta. Om de voorgenomen realisatie van de vier hotelappartementen juridisch-planologisch te regelen, kunnen burgemeester en wethouders meewerken door het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd ruimtelijke regels. Initiatiefnemer heeft hiervoor een aanvraag ingediend. Voor de omgevingsvergunning moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld ter motivering van het besluit. Deze onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermde stads- en dorpsgezicht van Termunterzijl en beperkt zich tot het kadastrale perceel dat bekend staat als gemeente Termunten, sectie B, nummer 1259. De situering van het plangebied is weergegeven in figuur 1 en 2.



Figuur 1 Situering Projectgebied (topografische kaart)



Figuur 2 Situering Projectgebied (luchtfoto)

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Termunten-Termunterzijl-Borgsweer”. Op dit moment geldt voor het plangebied de enkelbestemmingen ‘Wonen 1-B’ en ‘Tuin’. De voor ‘Wonen 1-B’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor
 1. een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;
 2. een pension, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - pension';
 3. een werkplaats, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - werkplaats';
- b) aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met de daarbijbehorende:

- c) tuinen, erven en terreinen;
- d) bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gewenste realisatie van de vier hotelappartementen binnen het plangebied is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Binnen het gehele plangebied gelden ook nog de dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie 2” en “Waarde-beschermd dorpsgezicht”. Daarnaast geldt nog de gebiedsaanduiding “geluidszone-industrie”. Met betrekking tot “Waarde- Archeologie 2” geldt dat:

Op of in deze gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 m wordt geroerd, tenzij het betreft:

- a. bouwwerken waarvan de bestaande oppervlakte met ten hoogste 50 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en).

Binnen de dubbelbestemming ‘Waarde-Beschermd dorpsgezicht’ geldt het behoud, het herstel en de uitbouw van de in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke historische waarden van het gebied en zijn bebouwing.

Een fragment van het vigerende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3 Fragment uit Bestemmingsplan (Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In onderstaande tabel staat de indeling van onderhavig document weergegeven.

Wettelijke vereisten	Plaats
Een beschrijving van het initiatief/project	Hoofdstuk 2
De conclusies van het onderzoek naar het beleid en de omgevingsaspecten.	Hoofdstuk 3 en 4
De economische uitvoerbaarheid, inclusief het kostenverhaal.	Hoofdstuk 5
Een conclusie waarin, aan de hand van de belangenafweging en de afstemming van het project op zijn omgeving, wordt aangegeven dat het project voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke	Hoofdstuk 6

ordening, met vermelding van de maatregelen (voorschriften of beperkingen).	
---	--

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied, dat bekend staat als Mello Coendersbuurt 41 te Termunterzijl, betrof een leegstaande woning in slechte staat. Deze woning is eind 2020 gesloopt. Het plangebied, dat onderdeel uitmaakt van het beschermde stads- en dorpsgezicht van Termunterzijl, betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Termunten, sectie B, nummer 1259. De oppervlakte van het plangebied betreft in totaal circa 570 m².

Het plangebied ligt nabij (en heeft uitzicht op) de “Boog van Ziel”, een rijksmonumentale sluis in het Termunterzijldiep. Het wegtracé van de Mello Coendersbuurt loopt noordelijk en oostelijk van het plangebied. Aan de zuidzijde van het plangebied grenst een woning en bijbehorende tuin. Direct ten westen van het plangebied bevindt zich Hotel Termunterzijl. In de onderstaande figuren 4 t/m 5 wordt een visuele weergave gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 4 Foto plangebied vanaf de Boog van Ziel.



Figuur 5 Foto plangebied met reeds gesloopte woning nog aanwezig.



Figuur 5 Foto plangebied vanaf zuidoostzijde.

2.2 Beoogde ontwikkeling

Beschrijving initiatief

De initiatiefnemer wenst ter plaatse van het plangebied vier hotelappartementen met parkeerplaatsen op het buitenterrein te realiseren. Het overige gedeelte van de buitenruimte zal worden ingericht als tuin.

Een overzicht van de toekomstige situatie is weergegeven in de figuren 6 en 7.



Figuur 6 Overzicht nieuwe ontwikkeling projectgebied



Figuur 7 Artist impression vanaf de Boog van Ziel

Functionele en ruimtelijke inpassing

Het doel is binnen het plangebied vier hotel appartementen te realiseren. Het gehele plangebied krijgt hierdoor een horecabestemming. Deze bestemming is functioneel passend binnen de omgeving aangezien in de directe omgeving van het plangebied meer horeca aanwezig is en direct naast het hotel gelegen is. De planontwikkeling wijkt hiermee niet af van haar omgeving. Verder wordt een locatie die al jaren in verval is opgeknapt waardoor een betere leefomgeving ontstaat.

De beoogde ontwikkeling wordt ruimtelijk passend gemaakt in relatie tot de omgeving doordat het planontwerp is afgestemd op de eisen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is vastgelegd waarbij nieuwbouw aan voldaan moet worden in het specifieke geval van het beschermde stads- en dorpsgezicht van Termunterzijl. Bij het ontwerpen van dit initiatief heeft de architect rekening gehouden met de eisen vanuit de ruimtelijke inpassing in samenspraak met de monumenten- en welstandscommissie van Libau.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee zal omgaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in de AMvB Ruimte (Barro), die met de structuurvisie naar de Tweede Kamer is verzonden.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering.

Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven) lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's. Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Gezien de beperkte aard en omvang van de ontwikkeling vormt het SVIR geen concreet beoordelingskader voor onderhavig plan. Wel is het rijksbeleid verder uitgewerkt in het onderliggend beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Het Bro geeft geen harde ondergrenzen. In de loop der tijd zijn er enkele grenzen door jurisprudentie bepaald. Gelet op het feit dat het huidige initiatief een functiewijziging betreft en een groter ruimtebeslag kent van 500 m² kan men spreken van stedelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op de Laddertoets.

Nota Belvedere

De Rijksnota Belvedere richt zich op de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Termunterzijl is op de kaarten behorende bij de nota bekend als beschermd stads- en dorpsgezicht. Dit beschermde stads- en dorpsgezicht is ook als zodanig vastgelegd binnen het huidige planologisch kader van de gemeente Eemdelta.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (geconsolideerde versie, februari 2019) bevat de integrale langetermijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Voor onderhavige planontwikkeling zijn een aantal aspecten uit de visie van belang. De provincie Groningen wil het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in haar provincie verder verbeteren. Daarom wordt in de omgevingsvisie gekeken naar kansen die zich voordoen om hier een bijdrage aan te leveren. Het accent van het beleid ligt op het benutten van ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil verder stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, om het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied te behouden.

Onderhavige planontwikkeling sluit aan op de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening provincie Groningen 2019 (hierna Omgevingsverordening genoemd) bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016 - 2020.

In de Omgevingsverordening zijn verschillende regelingen opgenomen die van toepassing zijn op onderhavige planontwikkeling. Zo is in de Omgevingsverordening een regeling opgenomen met betrekking tot karakteristieke en beeldbepalende gebouwen gelegen binnen het aardbevingengebied. In deze artikelen is een beschermende regeling opgenomen ten aanzien van deze panden, om te voorkomen dat deze verloren gaan. In het vigerende bestemmingsplan is deze beschermende regeling nog niet opgenomen. In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan "Cultuurhistorie" is het te slopen pand echter niet aangewezen als karakteristiek pand, maar zoals reeds vermeld, ligt het pand wel in het beschermde stads- en dorpsgezicht. In het ontwerp van de nieuwe bebouwing zijn de waarden die beschermd moeten worden op grond van het beschermd stads- en dorpsgezicht meegenomen en in overleg met de welstandscommissie en de monumentencommissie van Libau tot stand gekomen. Libau heeft positief gereageerd op het nieuwe initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsperspectief Appingedam - Delfzijl 2030

De gemeentebesturen van de toenmalige gemeenten Appingedam en Delfzijl hebben mei 2009 het ontwikkelingsperspectief Appingedam-Delfzijl 2030 vastgesteld. Deze nota richtte zich op de samenwerking tussen beide gemeenten en richt zich onder andere op wonen en voorzieningen, op arbeidsmarktbeleid en op gezamenlijke organisatorische vraagstukken. Op basis van deze visie wilden beide gemeenten komen tot een gezamenlijke structuurvisie, conform de Wet ruimtelijke ordening, voor het grondgebied van de beide gemeenten. Beide gemeenten wilden de samenwerking op alle relevante beleidsterreinen versterken, de ontwikkelingen op elkaar afstemmen en de ruimtelijke ontwikkeling sturen in de gewenste richting. Beide gemeenten zijn inmiddels, samen met de gemeente Loppersum, opgegaan in de gemeente Eemshaven.

In de nota wordt Termunterzijl als speerpunt gezien met betrekking tot recreatie en toerisme. Het accent ligt hier op de haven, horeca en het wandelen op de dijk. Onderhavig initiatief is een uitbreiding van het reeds aanwezige verblijfsrecreatie. Deze planontwikkeling sluit derhalve ook goed aan op deze nota.

4 Toetsing omgevingsaspecten

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

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, hanteert het Rijk de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder bestaat uit de volgende aspecten:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Onderstaand worden deze aspecten besproken en wordt een afweging gemaakt.

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling:

Zoals reeds is vermeld in hoofdstuk 3. Geeft het Bro geen harde ondergrenzen. In de loop der tijd zijn er enkele grenzen door jurisprudentie bepaald. Gelet op het feit dat het huidig initiatief een functiewijziging betreft en een groter ruimtebeslag kent van 500 m² kan men op basis van jurisprudentie spreken van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

Huidig initiatief betreft een functiewijziging van “Wonen” naar “Horeca”. Het ruimtebeslag in vierkante meters is gelijk aan de oorspronkelijke bebouwing. Gelet op de aard en omvang van de functiewijziging van één woning naar 4 hotelappartementen kan gesproken worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig plan beperkt tot de voormalige gemeente Delfzijl. Het gaat hier voornamelijk om een uitbreiding van een reeds naastgelegen hotelfunctie.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Het naastgelegen hotel is met regelmaat volledig bezet. Door de kleinschalige uitbreiding wordt de capaciteit van het hotel verhoogd. De hotelappartementen zijn tevens bedoeld voor mensen die wat langer moeten/willen verblijven volgens het shortstay-concept. Gelet op het voorgaande wordt dus aan een behoefte voldaan.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: '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'.

Het plangebied ligt in de kern van Termunterzijl. De directe omgeving bestaat uit wonen, horeca en infrastructuur. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied. Bovendien heeft de provincie Groningen in haar Omgevingsverordening het bestaand stedelijk gebied vastgelegd. Het plangebied maakt daar deel van uit.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

4.2 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient er te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Ten behoeve van het initiatief heeft er maart 2021 verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond van twee monsterpunten gehalten aan lood zijn gemeten boven de interventiewaarde. Verder zijn in bovengrond en het grondwater respectievelijk achtergrondwaarde en streefwaarde overschrijdingen gemeten.

Conclusie

De interventiewaarde overschrijdingen geven aanleiding tot nader onderzoek naar de aard en omvang van de verontreiniging met lood in de grond. Dit onderzoek zal nog plaatsvinden. Initiatiefnemer is voornemens deze verontreinigingen te verwijderen en aan te vullen met schone grond. Met inachtneming van deze voorwaarde kan worden geconcludeerd dat vanuit de bodemkwaliteit geen belemmeringen ontstaan.

4.3 Water

Toetsingskader

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat bij ruimtelijke plannen zoals deze rekening gehouden dient te worden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Middels het uitvoeren van een watertoets worden alle relevante zaken met betrekking tot de waterhuishouding afgestemd met Waterschap Hunze en Aas.

Op 16 maart 2021 is de digitale watertoets uitgevoerd. Het plangebied valt in het beheersgebied van waterschap Hunze en Aas. Uit de watertoets volgt dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. De watertoets is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Uit de watertoets volgen adviezen waarmee in de planvorming rekening moet worden gehouden. Deze zijn hieronder weergegeven.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij de doorbraak van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Het initiatief betreft vervangende nieuwbouw in de vorm van vier hotelappartementen. In de nabijheid is een primaire en boezemkering gelegen. De kans op een doorbraak van de keringen is dermate klein dat waterveiligheid geen belemmeringen vormt voor het initiatief.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied worden geen obstakels verwacht met betrekking tot de grondwaterstand en deze vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

Waterkwaliteit

Voor de nieuwbouw van de hotelappartementen zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Mocht onverhoopt gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen, worden deze behandeld om uitloging tegen te gaan.

Riolering en hemelwater

Binnen het plangebied is een rioleringsstelsel aanwezig. Het betreft een gemengd stelsel.

Conform de Leidraad Riolerings en vigerend waterschapsbeleid is het voor de beoogde ontwikkeling gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

In de nieuwe situatie zal de nieuwe riolering (afvalwater gescheiden van hemelwater) binnen het plangebied worden aangesloten op het bestaande gemeentelijke gemengde rioolstelsel. Het hemelwater zal verder deels afstromen in de grond ter plaatse van de onverharde gedeelten (tuin) binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering met betrekking tot het onderhavige plan.

4.4 Archeologie

Volgens de archeologische verwachtingskaart en het bestemmingsplan geldt voor het plangebied een Archeologie Waarde-2. Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat:

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

het behoud van de archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 m wordt geroerd, tenzij het betreft:

- bouwwerken waarvan de bestaande oppervlakte met ten hoogste 50 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en).

Er is voor het aspect archeologie contact gelegd met de gemeente Eemsdelta. De gemeente heeft aangegeven dat gelet op het reeds bekende bureauonderzoek van Libau van 15 januari 2015 van het naastliggende hotel geen nieuw onderzoek hoeft plaats te vinden. De sloop van het pand heeft reeds december 2020 plaatsgevonden in verband met veiligheidsrisico's voor de omgeving (Oud&Nieuw). Wel is aangegeven dat de bouw onder archeologische begeleiding dient plaats te vinden. Initiatiefnemer zal hier gehoor aan geven.

Conclusie

Met inachtneming van bovengenoemde archeologische begeleiding wordt verzekerd dat het aspect archeologie de uitvoering van de beoogde ontwikkeling niet belemmert.

4.5 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie.

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluizen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn.

Onderzoek

Zoals reeds is aangegeven is het plangebied onderdeel van het beschermde stads- en dorpsgezicht van Termunterzijl. Dit is planologisch ook vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan middels de 'Waarde-Beschermde dorpsgezicht'. De voor 'Waarde - Beschermde dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, het herstel en de uitbouw van de aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke historische waarden van het gebied en zijn bebouwing.

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geldt:

- de gebouwen en andere bouwwerken uitsluitend in overeenstemming met het karakter van het beschermd mogen worden gebouwd; en
- per (hoofd)gebouw zal (zullen) één (of meer) gevel(s) in de gevelbouwrens, ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd.

De woning op het perceel is reeds met omgevingsvergunning gesloopt. Het pand was niet aangewezen in als karakteristiek pand in het vigerende bestemmingsplan en ook niet in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan “Cultuurhistorie”.

Het ontwerp voor de vier hotelappartementen is zeer zorgvuldig en in afstemming met de welstands- en monumentencommissie van Libau tot stand gekomen. De waarden van het beschermde stads- en dorpsgezicht zijn in de nieuwbouw en de situering hiervan meegenomen. Het advies van Libau op het bouwvoornemen is positief.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitat en habitat van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project, de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitat.

Verordening uitvoering Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen, zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in stedelijk gebied op ongeveer 250 meter van het dichtstbijzijnde natura 2000 gebied. De beoogde ontwikkeling heeft mede gelet op aard en omvang van de ontwikkeling echter geen negatieve effecten op natuurwaarden van het natura 2000 gebied.

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling voorziet het nieuw bouwen van vier hotelappartementen. De sloop van de voormalige bebouwing heeft in verband met veiligheidsrisico's voor de omgeving reeds plaatsgevonden.

Bij de voorbereiding van de sloop is onderzocht of de Wnb de ontwikkeling niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Wnb zal kunnen worden verkregen.

Om te achterhalen welke beschermde soorten binnen het plangebied aanwezig waren, is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de Wet Natuurbescherming geen belemmeringen vormde voor de sloop. Momenteel ligt het terrein braak, waarbij geen natuurwaarden aanwezig zijn.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied zelf is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied ligt wel op circa 250 meter afstand van het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland, betreffende de Waddenzee. Het voorgenomen project heeft gezien de afstand tot dit gebied en de lokale aard en geringe omvang van de voorgenomen ontwikkeling geen effect op dit gebied.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect natuurwetgeving geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer is er geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Op basis van vaste jurisprudentie dient in dat kader onder meer te worden aangetoond dat een goede verkeersontsluiting is gewaarborgd, er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is en dat de verkeersveiligheid voldoende is gewaarborgd.

De verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte zijn gebaseerd op CROW publicaties. De kencijfers uit deze publicaties worden gespecificeerd op basis van het type functie en de ligging van de functie. Er wordt uitgegaan van de kencijfers van het CROW om zo een 'worst case' scenario door te rekenen.

Onderzoek

Voor de realisatie van de vier hotelappartementen is gebruik gemaakt van de CROW parkeervraag generator. Een hotelappartement is niet een standaard functie/ voorziening binnen die applicatie. Derhalve is een berekening uitgevoerd voor een uitbreiding van een hotel met 4 kamers, aangezien dit als initiatief het dichtstbij het planvoornemen komt. Hieruit volgt een parkeerbehoefte van gemiddeld 3,60 parkeerplaatsen. In het planvoornemen zijn 4 parkeerplaatsen opgenomen, dit is dus voldoende om aan de behoefte te voldoen

Het plangebied wordt op dit moment ontsloten de Mello Coendersbuurt. Er zal geen sprake zijn van een grote toename in verkeersintensiteit en zal de verkeersafwikkeling geen problemen opleveren.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.8 Bedrijven en Milieuhinder

Toetsingskader

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

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

Onderzoek

Het plangebied is te kenmerken als een gemengd gebied. Bij de beoogde planontwikkeling wordt een milieugevoelige functie gerealiseerd aangezien het hier gaat om (uitbreiding van) verblijfsrecreatie.

Wat betreft de te ontwikkelen functie is de (eventuele) aanwezigheid van bedrijven in de directe omgeving van belang. In dit gedeelte zijn voornamelijk woningen aanwezig met horeca bedrijven. Direct grenzend aan het plangebied is een woning gesitueerd, waarbij de richtafstand van 10 meter niet behaald wordt. Dit was echter al het geval bij de bouw van het hoofdgebouw van het hotel. De meest publiek aantrekkende functie (restaurant) blijft gewoon in het hoofdgebouw gesitueerd. Van een verslechtering qua milieuzonering is derhalve ook geen sprake. Er wordt geen overlast veroorzaakt door bedrijven in de directe omgeving.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor het project.

4.9 Externe Veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is dit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor hogedruk aardgastransportleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaarcontour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaarcontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Verantwoordingsplicht

In de wet -en regelgeving is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Aandacht aan de verantwoording moet worden gegeven wanneer het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt of wanneer het groepsrisico (significant) toeneemt. Bij de verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van deze kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten zoals mogelijke bronmaatregelen, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

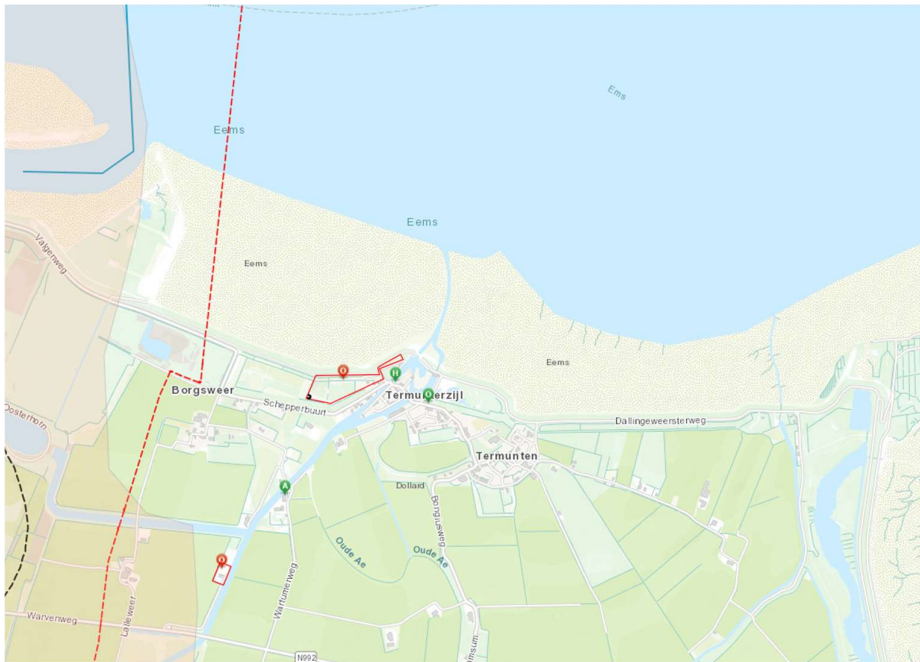
Uit de risicokaart voor Nederland blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Er zijn geen wegen, spoorwegen of waterwegen in de omgeving van het plangebied die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Er zijn geen relevante buisleidingen in de omgeving van het plangebied aanwezig die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart.nl

Conclusie

Er zijn geen risicobronnen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Voor *planologisch relevante* kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een plangebied rekening moet worden gehouden.

Onderzoek

In het plangebied en in de directe nabijheid hiervan liggen geen hogedruk aardgasleidingen, rioolwaterhoofdtransportleidingen, drinkwaterhoofdtransportleidingen, of hoogspanningsleidingstracés.

Planologische relevante kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient bij de sloop en de nieuwbouw rekening gehouden te worden met de reeds aanwezige kabels en leidingen. Hiervoor zal een click-melding gedaan worden.

Conclusie

De eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen vormt, met inachtneming van bovengenoemde maatregelen, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

Tabel Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijnstof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijnstof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m ³

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

Besluit niet in betekende mate (nibm)

In dit Besluit 'niet in betekende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

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

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van vier hotelappartementen. Indien de ontwikkeling wordt vergeleken met woningbouw dan valt het initiatief ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De beoogde ontwikkeling draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteit wetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Indicatie luchtkwaliteit ter plaatse:

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de Atlas Leefomgeving (bron: www.atlasleefomgeving.nl). De Atlas leefomgeving laat zien dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de beoogde ontwikkeling niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

4.12 Stikstofdepositie

De Wet Natuurbescherming verlangt een onderzoek bij voorgenomen (aanpassingen van) (bedrijfs)activiteiten die emissies van stikstofoxiden veroorzaken. Tijdens dit onderzoek dient vastgesteld te worden of deze emissies invloed hebben op voor stikstof gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden die binnen de invloedsfeer van de bedrijfslocatie aanwezig zijn.

Wanneer door de oprichting, uitbreiding of wijziging van een inrichting een depositie toename van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar wordt veroorzaakt ter plaatse van een Natura-2000 gebied is er sprake van een vergunningplicht. Hiervan kan worden afgeweken als wordt aangetoond dat depositiewaarden voor stikstof op de betreffende habitattypen (waarop de depositie plaatsvindt) niet worden overschreden. Significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie zijn dan uitgesloten. Op basis hiervan hoeft in dat geval geen vergunning in kader van de Wet natuurbescherming (natuurvergunning) te worden aangevraagd.

Is er wel een vergunningplicht kan gekeken worden naar de mogelijkheden tot interne of externe saldering of kan als 'last resort' een ADC-toets worden verricht.

Onderzoek

De planontwikkeling zorgt niet voor een toename van stikstofemissie. De nieuwbouw wordt niet op gas aangesloten en de verkeersintensiteit neemt niet noemenswaardig toe. Voor de aanleg van het initiatief is een Aerius berekening uitgevoerd. De depositie neemt niet meer toe dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Conclusie

De geplande ontwikkelingen van vier hotelappartementen heeft derhalve geen negatieve effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie.

4.13 Geluid

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

Toetsingskader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Voor wegen is de breedte van de geluidzone afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buiten stedelijke ligging. De zonebreedte van spoorwegen is afhankelijk van de hoogte van het vastgestelde Geluidproductieplafond (GPP).

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï en 55 dB voor spoorweglawaaï. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting op de grens van de geluidsgevoelige functies terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor wegverkeerslawaaï 53 dB (buitenstedelijk) en 63 dB (binnenstedelijk). Voor spoorweglawaaï bedraagt de maximale ontheffingswaarde 68 dB.

Industrielawaaï

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. Buiten de geluidzone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde.

Onderzoek

De hotelappartementen vallen niet onder geluidsgevoelige gebouwen en ruimten zoals deze zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. Derhalve is geluidsonderzoek ter plaatse niet nodig. Daarnaast wordt de nieuwbouw op een dermate wijze geïsoleerd dat binnen het gebouw een aanvaardbaar geluidsniveau heerst.

Conclusies

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.14 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG).

Allereerst dient bepaalt worden of het voorgenomen initiatief voorkomt op de D-lijst behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. De bouw van vier hotelappartementen zou op grond van de D-lijst kunnen vallen onder: *De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*, als genoemd onder D 11.2. van de bijlage.

De vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hieruit volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Daartoe is van belang dat de wijziging van het gebruik en de nieuwe bebouwing, gelet op de aard en omvang, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel van wonen naar een logiesfunctie, maar dat betekent niet dat de wijziging van het gebruik en de nieuwbouw moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de huidige te slopen bebouwing en nieuwe bebouwing beperkt is en dat de functiewijziging niet gepaard gaat met een uitbreiding van de bebouwing op het perceel. Verder wordt op het perceel slechts voorzien in een beperkt aantal parkeerplaatsen. Gelet hierop is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en is een (vormvrije) merbeoordeling in casu niet benodigd.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen.

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wabo wordt de uitgebreide procedure uit de Algemene wet bestuursrecht gevolgd. Dit is bepaald in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Binnen 26 weken na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag 6 weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid aan een ieder wordt geboden voor het indienen van zienswijzen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing vormt het toetsingskader voor de beoogde ontwikkeling. Het project richt zich op een marktsegment waar momenteel vraag naar is. De kosten worden gedekt uit de opbrengst van de verhuur en/of verkoop van de appartementen. Hierdoor is het plan financieel haalbaar.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, woningbouw-categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd. De ontwikkeling die in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat is als 'bouwplan' aangemerkt. De kosten komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Met de gemeente wordt een planschadeovereenkomst opgesteld.

6 Afweging en Conclusies

6.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing bevat de motivering voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de realisatie van vier hotelappartementen, in afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk wordt gemaakt. De afwijking betreft het bouwen van vier hotelappartementen binnen het plangebied, daar waar in het vigerende bestemmingsplan ruimte wordt geboden voor één woning.

6.2 Afweging

Het initiatief is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflict met de sectorale wet- en regelgeving.

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de planontwikkeling zowel functioneel als ruimtelijk passend is in de omgeving.

De relevante omgevingsaspecten zijn aan de orde geweest en met inachtneming van de genoemde maatregelen vormen deze geen belemmering voor de planontwikkeling.

Verder blijkt dat de planontwikkeling economisch uitvoerbaar is. De maatschappelijk uitvoerbaarheid moet blijken tijdens de periode dat de aanvraag van de omgevingsvergunning ter inzage ligt. Hier worden echter geen belemmeringen in verwacht.

6.3 Conclusie

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

InVra plus B.V.

Oosterweg 127
9751 PE
Haren (Gn.)
+31(0)50 537 5770

www.invrapius.nl

©InVra plus. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.