

Ruimtelijke onderbouwing

**Het wijzigen van de agrarische schuur
tot woonfunctie, Tweehuizerweg 4 te
Delfzijl**

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.146
Januari 2020
De heer H. de Roo
De heer M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Vigerend planologisch kader	5
1.3 Procedurekeuze	6
1.4 Leeswijzer.....	6
1.5 Overzicht verricht onderzoek.....	6
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Ligging en historie	7
2.2 Het project	9
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 <i>Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur</i>	<i>12</i>
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	<i>12</i>
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 <i>Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020</i>	<i>13</i>
3.2.2 <i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i>	<i>14</i>
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 <i>Ontwikkelingsperspectief Appingedam-Delfzijl 2030</i>	<i>15</i>
3.3.2 <i>Woonvisie 2018-2022 Voor een toekomstbestendig Delfzijl!</i>	<i>15</i>
3.4 Conclusie	15
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN.....	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Archeologie.....	16
4.3 Cultuurhistorie.....	16
4.3.1 <i>Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro</i>	<i>16</i>
4.5 Ecologie	17
4.6 Externe en fysieke veiligheid	20
4.7 Geluid	22
4.8 Bedrijven en milieuzonering	22
4.9 Luchtkwaliteit	23
4.10 Verkeer en vervoer en parkeren.....	24
4.11 Water	24
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	25
5.1 Algemeen.....	25
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5.3 Economische uitvoerbaarheid	25

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om de onderbouwing te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggende onderbouwing de motivering van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de gewenste locatie en gemotiveerd niet in strijd is met een zogeheten ruimtelijke ordening. In dit geval gaat het om de verbouw van een schuur tot woning op het perceel Tweehuizerweg 4 te Spijk, gelegen in de gemeente Delfzijl.

Het project voorziet het realiseren van een schuurwoning binnen de bestaande contouren van de aanwezige en bestaande schuur. Het bestaande voorhuis wordt gesloopt, als ook een bijgebouw. Deze zijn in een slechte staat van onderhoud (zie ook onderstaande foto's).



De schuurwoning wordt 'gebouwd' en gebruikt op gronden die op basis van het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming hebben. Het (ver)bouwen en gebruiken ten behoeve van de schuurwoning is op het perceel Tweehuizerweg 4 te

Spijk in afwijking van het geldende bestemmingsplan, immers overeenkomst het geldende bestemmingsplan zou het wonen moeten zijn ten dienste van een agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is inmiddels gestopt, zodat er sprake is van regulier wonen.

Voor het project wordt een omgevingsvergunning (artikel 2.1. lid 1 onder a. en c. van de Wabo) aangevraagd. De omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiken kan worden verleend wanneer sprake van een zogenaamde goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

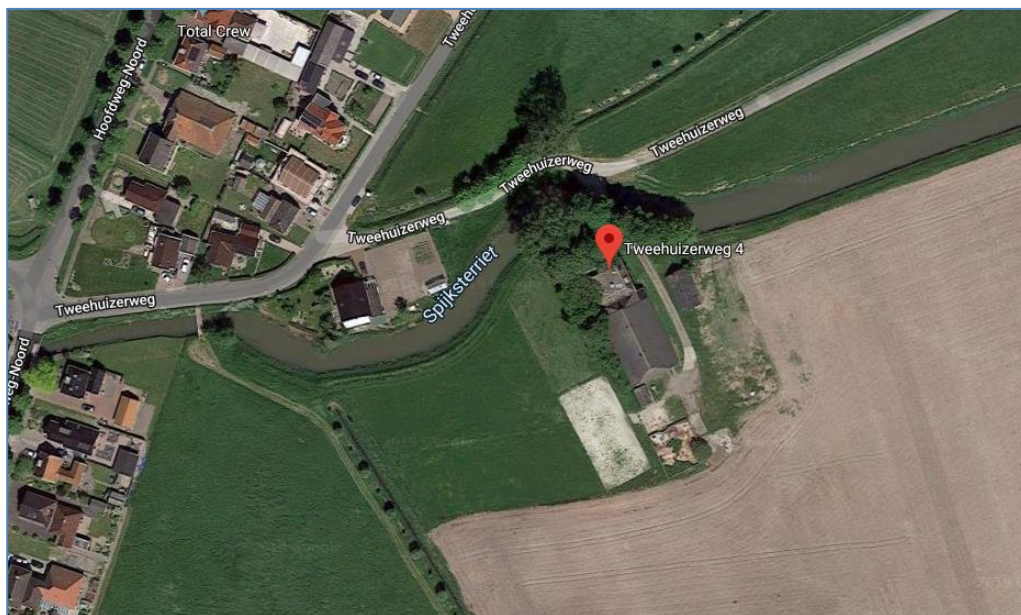


Fig. 1.1: Een weergave van het plangebied Tweehuizerweg 4 te Spijk.



1.2 Vigerend planologisch kader

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied-Noord'. Op de gronden rust een enkelbestemming 'Agrarisch - Wierdenlandschap 1' en specifieke bouwaanduiding ten behoeve van een bouwvlak.



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

De voor 'Agrarisch - Wierdenlandschap 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het agrarisch grondgebruik met uitzondering van bosbouw en houtteelt;
- de instandhouding van de monumentale waarde van de bomen, zoals deze zijn opgenomen in bijlage 1;
- cultuurgrond;
- mestopslag;

met daaraan ondergeschikt:

- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, bodemkundige, archeologische, landschapsecologische, hydrologische en/of natuurwetenschappelijke waarden, kleinschalige landschapselementen en de kwelzone, alsmede het primair oppervlaktewater van het wierdenlandschap;
- nutsvoorzieningen;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- wegen en paden;
- sloten en/of andere watergangen;

met de daarbijbehorende:

- bedrijfsgebouwen en overkappingen;

- bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep en/of de huisvesting van mindervaliden en/of zorgbehoeftigen;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- kassen;
- torensilos;
- veldschuren, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur";
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het project voorziet het realiseren van een schuurwoning binnen de bestaande contouren van de schuur. De bestaande voorhuis wordt gesloopt. De woning worden gebouwd en gebruikt op gronden die voorheen een agrarische bestemming heeft gehad. Dat gebruik is echter niet passend binnen de bestemmingsomschrijving als bedoeld in artikel 4.1 van het geldend bestemmingsplan.

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

1.3 Procedurekeuze

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning (artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo) in combinatie met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd 'projectafwijkingsbesluit').

De aanvraag omgevingsvergunning bevat bij indiening twee activiteiten, namelijk een activiteit voor het bouwen en een activiteit strijdig handelen met regels ruimtelijke ordening. De vergunningaanvraag voor beide activiteiten doorloopt één uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het project.

1.4 Leeswijzer

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

1.5 Overzicht verricht onderzoek

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

2 Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Spijk is een dorp binnen de gemeente Delfzijl, gelegen in de provincie Groningen. Onderstaand een weergave van de ligging van het plangebied in de gemeente Delfzijl vanuit een hoger perspectief.

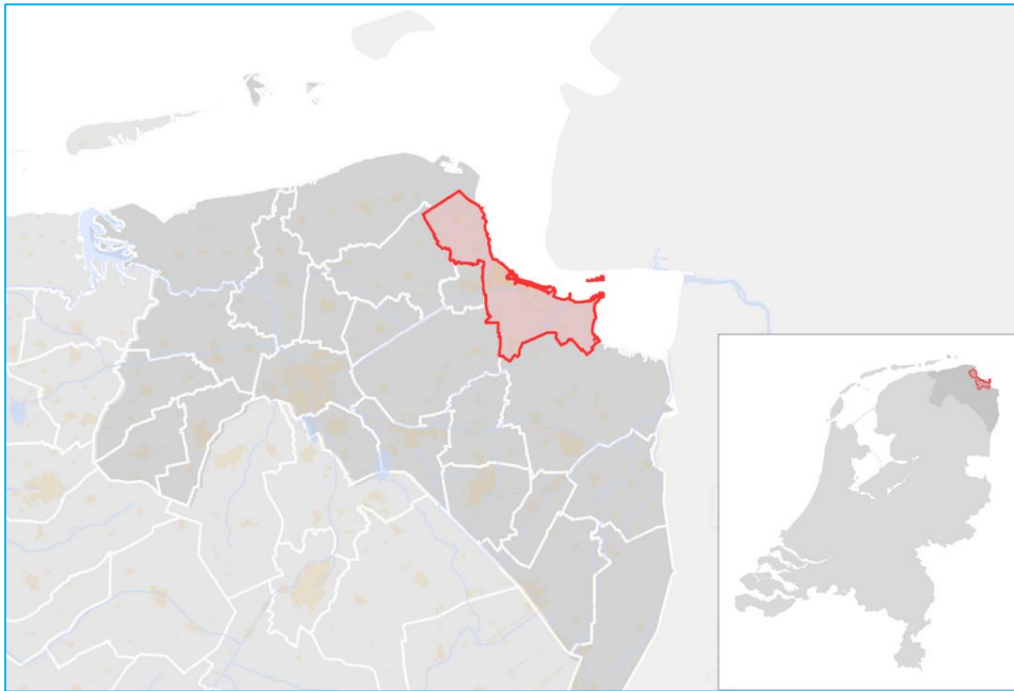


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen en de gemeente Delfzijl in één oogopslag.

Spijk

Spijk behoort vermoedelijk tot de groep van oudste nederzettingen in het Noord-Groninger zeekleigebied. Dit gebied is in het tijdvak na de ijstijden (het Holoceen dat $\pm$ 10.000 jaar geleden begon) ontstaan door getijdenwerking/indringen van de zee in combinatie met de geleidelijk afnemende stijging van de zeespiegel.

In het zeekleigebied ontwikkelde zich - evenwijdig aan de kustlijn - langzamerhand een kweldergordel, bestaande uit afzettingen van klei en zandige ruggen. Hierop bouwden ongeveer vanaf de 7e eeuw voor Christus de eerste bewoners hun huizen. Om het gebied te beschermen tegen het dreigende zeewater werden de woonplaatsen in de loop der tijd telkens opnieuw opgehoogd. Zo ontstonden de wierden.

Het dorp Spijk is ontstaan op de meest noordelijk gelegen oude kwelderrug die zich uitstrekt langs de zuidzijde van de Fivelboezem. Deze rug werd enkele eeuwen voor het begin van de jaartelling bewoonbaar.

Vanaf de 11e eeuw na Christus werden in het gebied dijken aangelegd om het zeekleigebied tegen de zee te beschermen en de opgeslibde buitendijkse gronden in te polderen.

Binnen de dijken bleven de mensen de hoge delen van het landschap gebruiken als vestigingsplaats en werden de woonplaatsen c.q. de wierden (verder) opgehoogd. De oudste dijk in de Fivelboezem bij Spijk (gelegd in de periode tussen 1000 en 1200) verliep langs de Grote- en Kleine Dijkstraat.

Doordat perioden van overstromingen en meer rustige perioden elkaar afwisselden zijn verschillende wierdengeneraties te onderscheiden. De oudste generaties waartoe Spijk behoort (maar ook bijvoorbeeld Uitwierde en Godlinze) worden gekenmerkt door een radiaire structuur: vanuit de ringweg die de cirkelvormige wierde omsluit lopen de ontsluitingswegen straalsgewijs naar het omringende cultuurland. In het midden van de wierde op het hoogste punt werd in de 13e eeuw de kerk gebouwd. De radiaire verkaveling van Spijk dateert uit die periode. Deze oude generatie wierden hadden in het algemeen een agrarisch karakter. Bij de ontginning van het gebied rondom de wierden werd gebruikgemaakt van het natuurlijk patroon van waterlopen.



Fig. 2.2: Een weergave van de kern Spijk en het plangebied ten noorden van de kern

In het geval van Spijk zijn dit de Spijksterriet (Groote Tjariet) en de Spijkstermaar. De akkers lagen dicht tegen het dorp aan op de flanken van de wierde, de verder gelegen (lagere) gronden werden benut als grasland. Pas daarna werden wegen aangelegd. De grilligheid van patroon van waterlopen en wegen zorgde voor een onregelmatige blokverkaveling rondom de wierden.

In het zuiden van het dorp ligt een klein haventje, die het eindpunt vormt van de Spijkstermaar (verderop Losdorpermaar) en die in gebruik was tot de eerste helft van de 20e eeuw. Aan de haven stond tussen rond 1900 en 1915 het kaasfabriekje *Rival*. Aan noordzijde van het dorp begint de Spijksterriet, die ten noorden van het gehucht Nieuwstad uitstroomt in de Eems.

Het plangebied is ten noorden van de kern Spijk gelegen. Het perceel Tweehuizerweg 4 is direct gelegen aan het Spijksterriet.

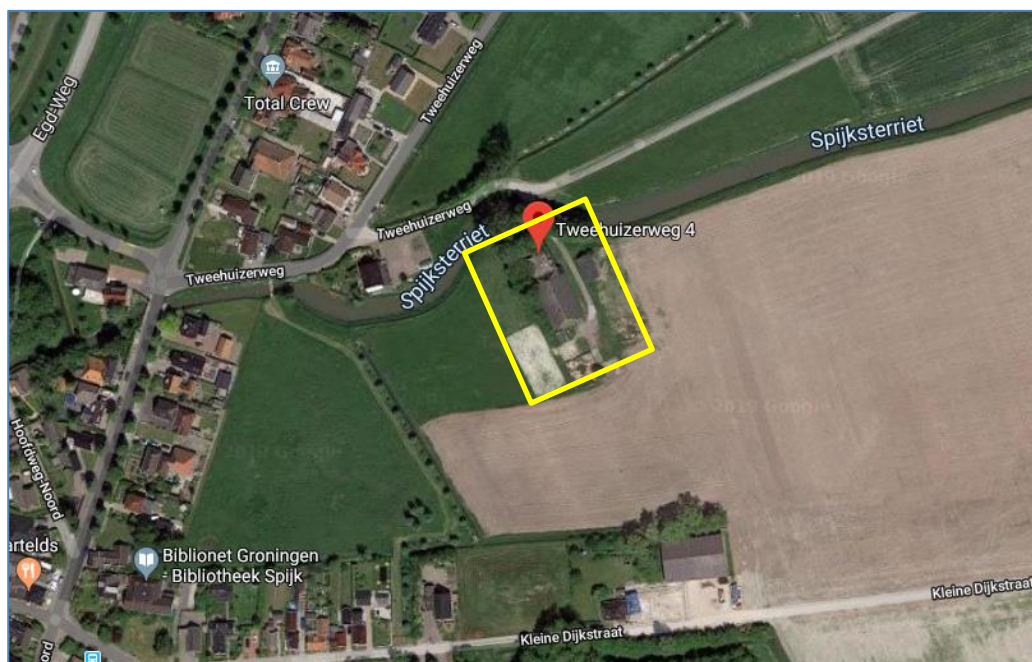


Fig. 2.3: Een weergave van het perceel, tevens het plangebied.

2.2 Het project

Het project voorziet in het realiseren van een schuurwoning binnen de bestaande contouren van de schuur. Het bestaande voorhuis wordt gesloopt. De woning wordt gebouwd en gebruikt op gronden die voorheen agrarisch in gebruik waren.

De bestaande agrarische schuur wordt grondig verbouwd. Niet alleen de fraaie architectuur, de hoge mate van comfort, de energievriendelijke staat en het brede scala aan indelingsmogelijkheden maken het tot een interessant geheel. Om het perceel wordt verder een watergang gerealiseerd waardoor de Spijkerriet, rondom het perceel Tweehuizerweg 4, hiermee wordt verbonden.

Onderstaande situatietekening (figuur 2.4) geeft een weergave van het project (figuur 2.5) op het perceel.

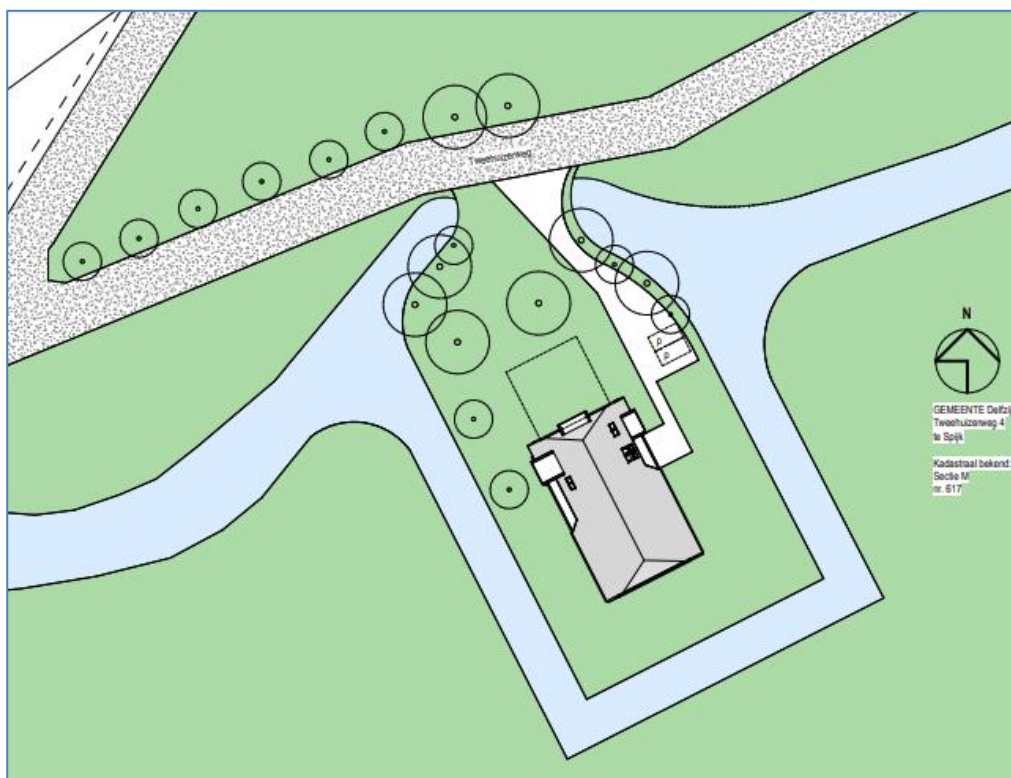


Fig. 2.4: De situatietekening van het perceel met de schuurwoning en de watergang rondom het perceel.

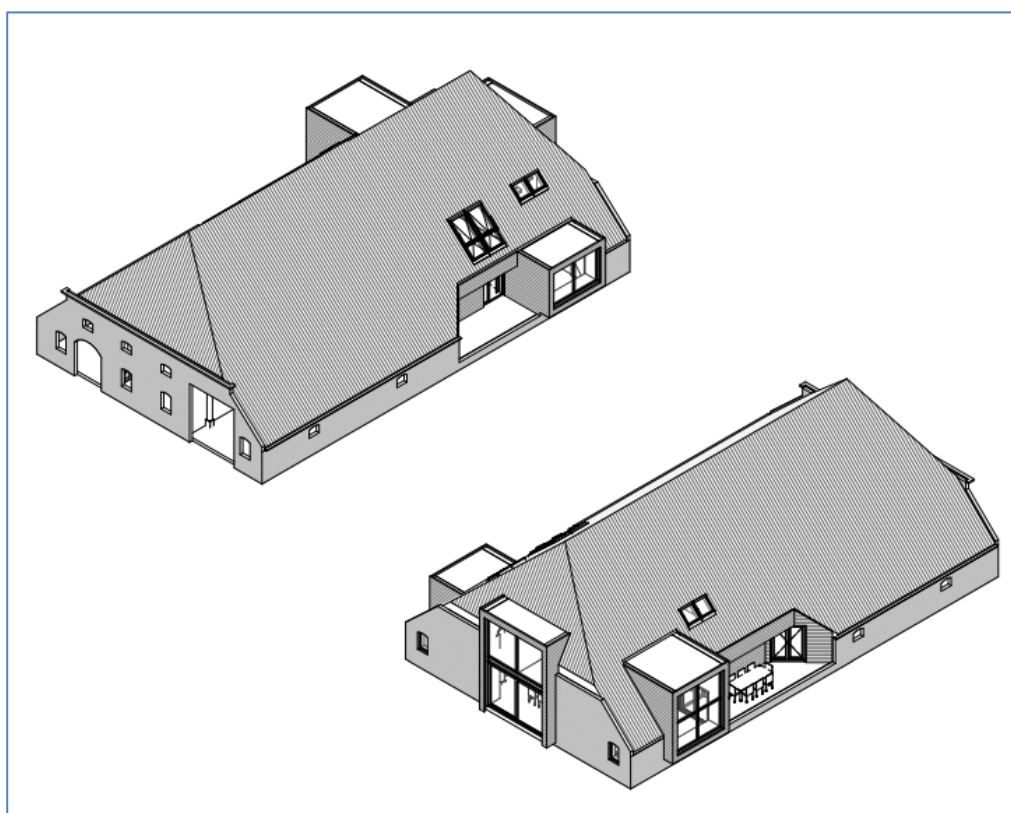


Fig. 2.5: Impressie van de geveltekeningen van de nieuwe schuurwoning.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

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

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

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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

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

Het project voorziet in een juridisch-planologisch functiewijziging waarbij een bestaande schuur wordt verbouwd tot een schuurwoning. Een bedrijfswoning is echter al positief bestemd in het geldend bestemmingsplan en is qua 'contingent' reeds als bestaand aan te merken. De schuurwoning wordt echter niet als bedrijfswoning gebruikt worden, echter ten behoeve van het 'regulier' wonen maar er komt fysiek gezien geen extra of nieuwe woning bij.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020*

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

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

Woningvoorraad

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

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

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

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruijnte' vast te stellen.

In dit geval is er geen sprake van een beleidsafweging voor het toevoegen van woningen omdat bij voorliggend plan de bedrijfswoning met schuur in pandig wordt verbouwd tot reguliere woning waarbij het aantal woningen niet toeneemt.

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

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

Artikel 2.15.1 Woningbouw

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

Het project voorziet in juridisch-planologisch functie wijziging waarbij een bestaande schuur wordt verbouwd tot een schuurwoning. Een bedrijfswoning is echter positief bestemd in het geldend bestemmingsplan en is qua 'contingent' reeds als bestaand aan te merken. De schuurwoning wordt echter niet als bedrijfswoning gebruikt worden, echter ten behoeve van het 'regulier' wonen. Er wordt voldaan aan artikel 2.15.1 Woningbouw.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Ontwikkelingsperspectief Appingedam-Delfzijl 2030*

De gemeentebesturen van Appingedam en Delfzijl werken samen met Loppersum en Eemshaven in de Eemshaven regio. De samenwerking richt zich onder andere op wonen en voorzieningen, op arbeidsmarktbeleid en op gezamenlijke organisatorische vraagstukken. In het kader van deze samenwerking is afgesproken dat Appingedam en Delfzijl een gezamenlijke visie ontwikkelen voor de stedelijke kernen en het platteland van beide gemeenten. Op basis van deze visie willen beide gemeenten komen tot een gezamenlijke structuurvisie, conform de Wro 2008, voor het grondgebied van de beide gemeenten.

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

Het project voorziet in juridisch-planologisch functie wijziging waarbij een bestaande schuur wordt verbouwd tot een schuurwoning. Een bedrijfswoning is echter positief bestemd in het geldend bestemmingsplan en is qua 'contingent' reeds als bestaand aan te merken. De schuurwoning wordt echter niet als bedrijfswoning gebruikt worden, echter ten behoeve van het 'regulier' wonen. Het project is niet in strijd met de ontwikkelingsvisie Appingedam – Delfzijl 2030.

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

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

Het voorgestelde nieuwbouwplan sluit aan op de perspectievenkaart en past binnen de volkshuisvestelijke kaders uit de Woonvisie 2018 – 2022.

3.4 Conclusie

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

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Archeologie

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

Op basis van het geldend bestemmingsplan heeft het perceel geen archeologische dubbelbestemming(en), zodat nader onderzoek niet nodig is. Daarbij vindt de realisatie van de schuurwoning plaats binnen de bestaande contouren van de bestaande schuur.

Gezien het ontbreken van de dubbelbestemming dient ten behoeve van voorliggend project geen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Daarbij worden ook geen extra meters bijgebouwd.

Zorgplicht

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

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

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

4.4 Bodem

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

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

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

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

Het project voorziet het realiseren van een schuurwoning binnen de bestaande contouren van de schuur. De woning worden gebouwd en gebruikt op gronden die voorheen een agrarische bestemming heeft gehad. Vanuit de gemeentelijke bouwverordening is het verboden te bouwen op verontreinigd grond.

Op basis van de website www.bodemloket.nl blijkt dat de gronden geen 'historie' hebben ten aanzien van bodemonderzoeken. Strikt genomen dient de bodemkwaliteit met toepassing van een bodemonderzoek aangetoond te worden omdat de functiewijziging van 'schuurruimte' naar 'woonruimte (=verblijfsruimte) groter is dan 50 m².

PM. bodemonderzoek

4.5

Ecologie

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

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

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

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. De dichtstbijzijnde grens van een Natura 2000 gebied ligt op ca. afstand van 2,7 kilometer de onderzochte locatie.

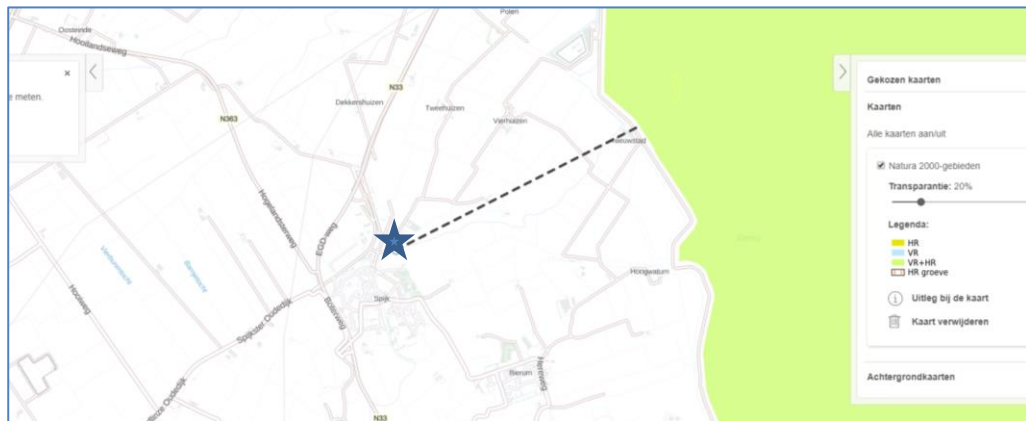


Fig. 4.1: Een weergave van www.atlasleefomgeving.nl waaruit blijkt het plangebied (blauwe aanduiding) t.o.v. nabijgelegen Natura 2000 gebied.

Stikstofdepositie

Door **xxxxx** is voor dit project een AERIUS-berekening uitgevoerd, voor zowel de gebruiks- als realisatiefase. Uit de berekening volgt dat geen depositieresultaten wordt opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. Voor de toelichting en volledige berekening wordt gewezen naar bijgevoegde berekeningen (gebruiksfase en realisatiefase).

Natuurnetwerk Nederland

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

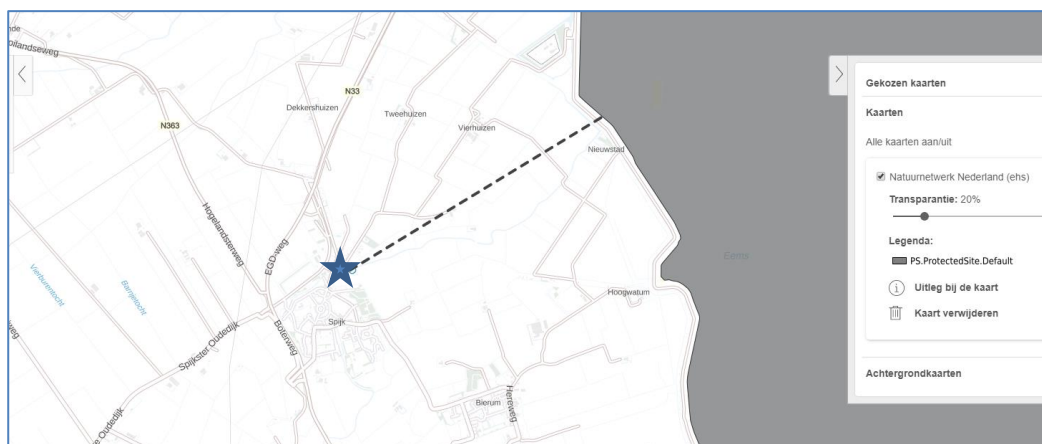


Fig. 4.2: Een weergave van www.atlasleefomgeving.nl waaruit blijkt het plangebied (blauwe aanduiding) t.o.v. nabijgelegen NNN gebied.

De onderzochte locatie ligt niet binnen het NNN. De dichtstbijzijnde grens van NNN ligt op ca. 2,7 kilometer afstand van de onderzocht locatie. De voorgenummerde werkzaamheden zijn echter van dien aard dat het uitgesloten is de kernwaarden van het NNN zullen worden aangetast.

Soortenbescherming

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

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

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

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

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

Soortenbescherming

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat er geen sprake is van verdwijnen vaste verblijfplaatsen, foerageergebied en migratiecorridors;

- Vanwege de voorgenomen plannen gaat er een vaste voortplantingsplaats van steenmarter verloren, maar deze soort valt onder vrijstelling van Provincie Groningen;
- Een Aeries calculatie is vanwege de ligging op minder dan 3 kilometer afstand van N2000 mogelijk noodzakelijk.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Voer de sloopwerkzaamheden uit buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli);
- Omdat het tijdens deze scan gebleken is dat de omgeving van de onderzochte locatie zeer arm is aan soorten, verdient het aanbeveling om de nieuw te bouwen schuurwoning op natuur-inclusieve wijze in te richten. Bij voorkeur door het implementeren van nestkasten voor huismussen, kerkuil en vleermuizen. Mussenkasten en vleermuiskasten kunnen worden ingebouwd in de spouwmuur, de kerkuilenkast kan worden geplaatst in de nok achter een zogenaamd 'oelenbret'.

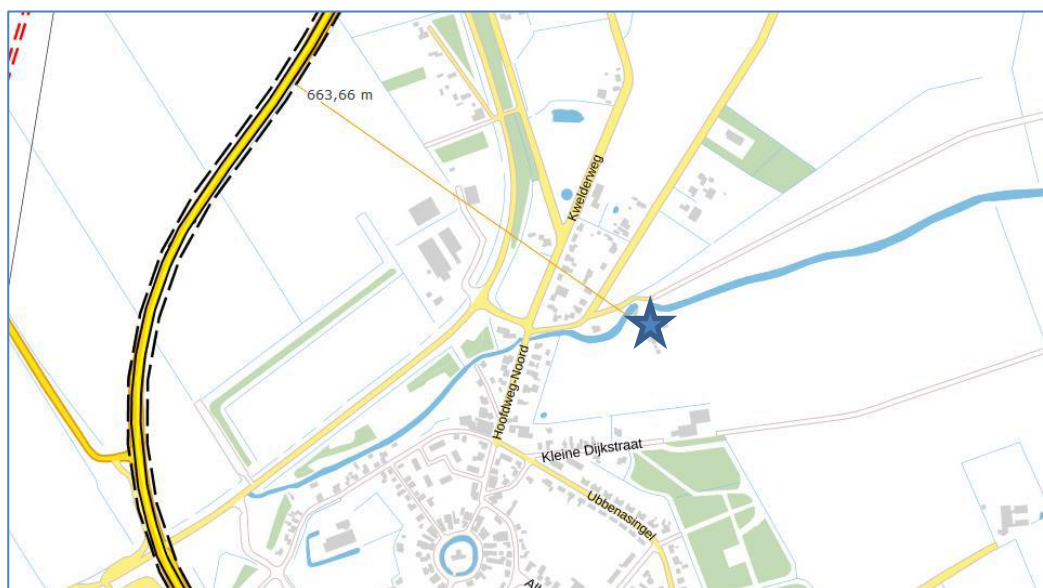
Derk gaan jullie nog iets doen met deze aanbevelingen ??

4.6 Externe en fysieke veiligheid

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

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

Zorgvuldigheidshalve is de risicokaart van Groningen geraadpleegd.



Figuur 4.3: Een weergave van www.risicokaart.nl met het plangebied ter hoogte van het blauwe kader.

4.6.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.6.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

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

4.6.1.3 *Buisleidingen*

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

4.6.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

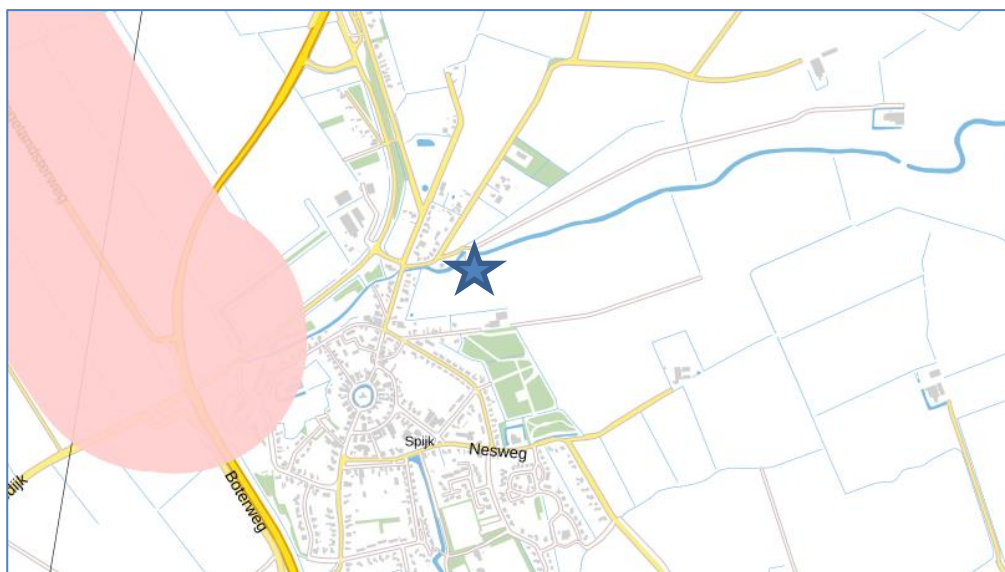
Er bevinden zich geen route gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.

4.6.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.6.1.6 *Veiligheidszone 2 provinciale wegen*

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



Figuur 4.4: Uitsnede kaart 3 van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de veiligheidszone 2 niet ter plaatse van het plangebied is gelegen.

4.6.1.7 *Conclusie externe veiligheid*

Nader onderzoek naar externe veiligheid is echter niet vereist.

4.7

Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Wegverkeerslawaai

De bestaande boerderij is reeds aan te merken als een vanuit de Wet geluidhinder gezien aan te merken als een bestaand geluidsgevoelig object. Daarnaast is het zo dat als de geluidskaart van de Atlas van de Leefomgeving wordt geraadpleegd hier ook sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geluid.

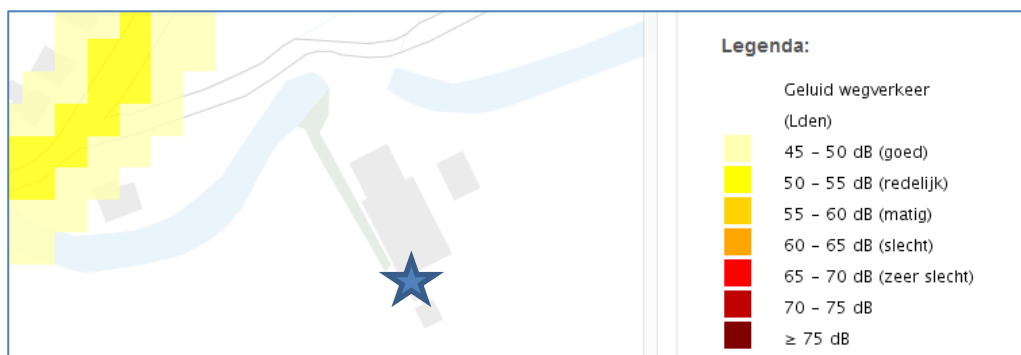


Fig. 4.5: Een weergave van www.atlasleefomgeving.nl waaruit blijkt het plangebied (blauwe aanduiding) in relatie tot het geluidsniveau (Lden).

Nader akoestisch onderzoek in het kader van het spoor van de ruimtelijke ordening is niet vereist voor het aspect wegverkeerslawaai.

Bouwbesluit en bescherming van geluid

Het Bouwbesluit biedt voldoende bescherming tegen geluid van buiten, waardoor een geaccepteerd woon- en leefklimaat van de bewoners van de nieuwe woningen wordt geborgd. De nieuwe woning dient te voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Een te bouwen woning biedt in een verblijfsgebied bescherming tegen geluid van buiten (afdeling 3.1).

4.8

Bedrijven en milieuzonering

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

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

Het plangebied is gelegen nabij een bestaande woonwijk. Rondom het plangebied zijn overwegend woonbestemmingen gelegen. In zuidelijke richting is op ruim 100 meter nog wel een agrarische bestemming gelegen, het betreft een akkoerbouwbedrijf met een grootste normafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.



Fig. 4.6: Een weergave van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan met daarop de woonbestemmingen en nabijgelegen agrarische bestemming.

De nieuwe schuurwoning is op dermate grote afstand gelegen dat er geen sprake is van wederzijdse milieuhinder. Het bouwen en gebruiken van de schuurwoning binnen onderhavig plangebied zal geen onevenredige belemmeringen geven zodat omliggende woonfunctie(s) en/of bedrijven niet beperkt worden in hun activiteiten.

Er is geen sprake van onevenredige milieuhinder.

4.9

Luchtkwaliteit

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

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

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

4.10 Verkeer en vervoer en parkeren

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

Het project voorziet in juridisch-planologisch functie wijziging waarbij een bestaande schuur wordt verbouwd tot een schuurwoning. Er is op eigen perceel reeds voldoende gelegen voor parkeren. De parkeerbehoefte wijzigt echter niet in voorliggend project. Er wordt voldaan aan de parkeernorm.

4.11 Water

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

Op 18 december 2019 is de watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plangebied in het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest ligt. Op basis van de ingevulde gegevens is voor het ruimtelijk plan sprake van 'geen waterschapsbelang'. Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage bij de onderbouwing gevoegd.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

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

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

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

Planschade

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

Projectgegevens

Project : Het realiseren van een schuurwoning,
Tweehuizerweg 4 te Spijk
Projectnummer : RB 30.146
IMRO : NL.IMRO.
Versie : 01
Datum : Januari 2020