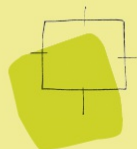


Woningbouw
Uitwierderweg te Delfzijl

Gemeente

Delfzijl



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Ruimtelijke motivering

Woningbouw Uitwierderweg te Delfzijl

Inhoudsopgave

Ruimtelijke motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging projectgebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan en afwijking	8
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleid	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	19
4.1 Archeologie	19
4.2 Bodem	19
4.3 Cultuurhistorie	19
4.4 Ecologie	20
4.5 Externe veiligheid	20
4.6 Geluid	22
4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking	24
4.8 Luchtkwaliteit	25
4.9 M.e.r.-beoordeling	26
4.10 Milieuzonering	27
4.11 Water	27
Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.1 Overleg	29
5.2 Zienswijzen	30
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	31

Ruimtelijke motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

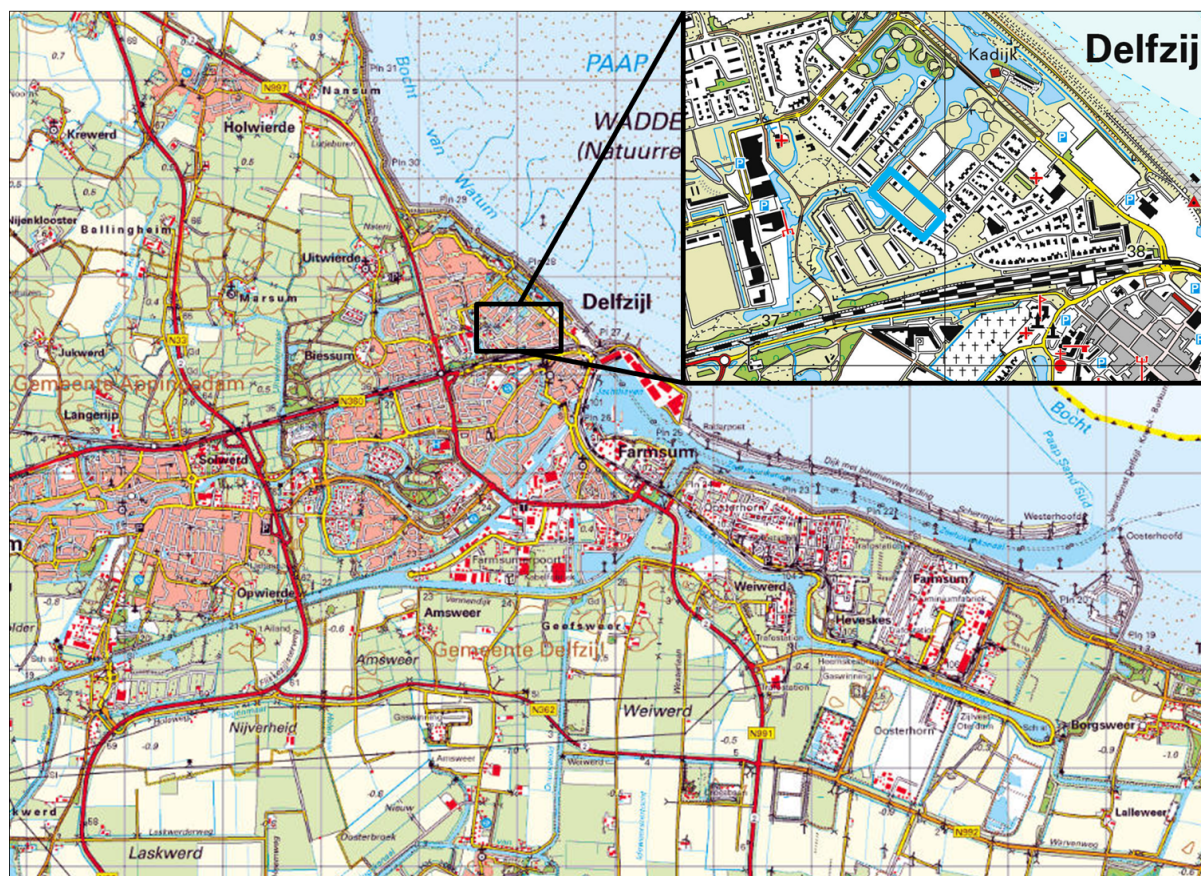
1.1 Aanleiding en doel

De voorliggende omgevingsvergunning met ruimtelijke motivering heeft betrekking op het realiseren van 16 woningen en de daarbij behorende erven aan de Uitwierderweg in Delfzijl.

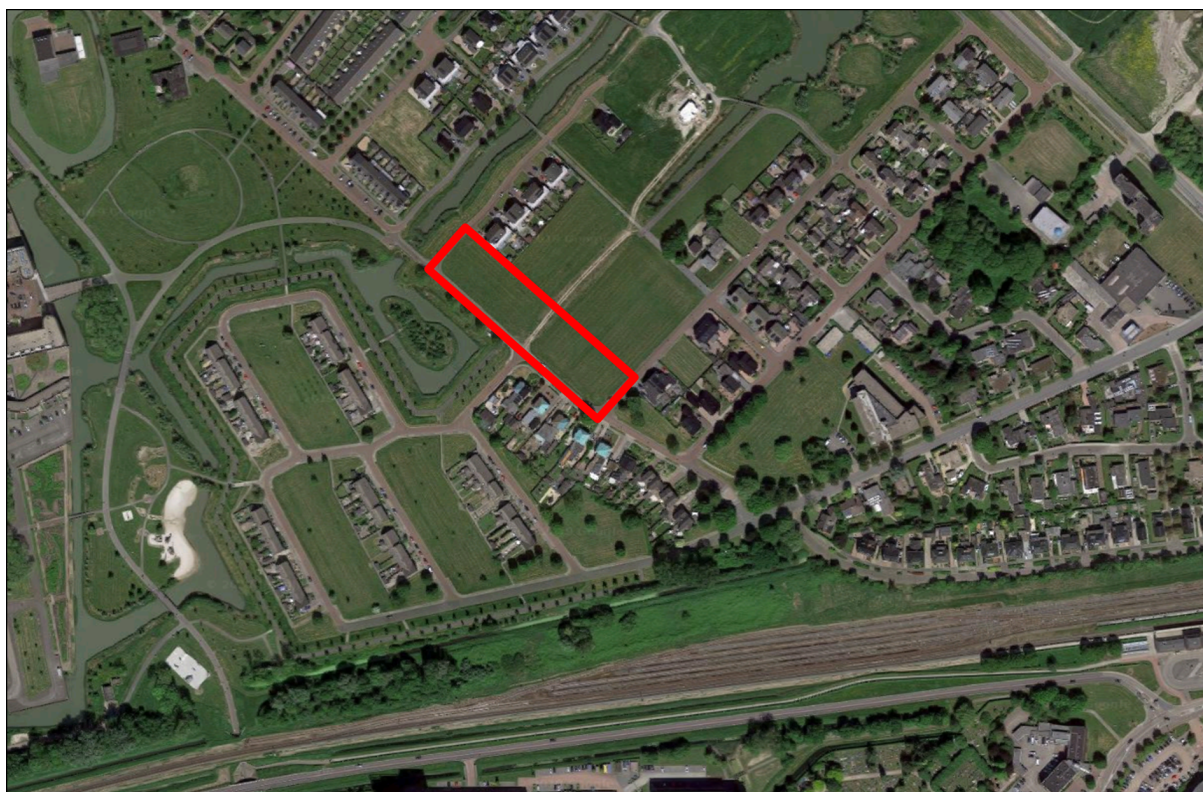
Het vigerende bestemmingsplan laat de voorgenomen activiteit niet toe omdat er meer woningen (16) worden gebouwd dan het vigerende bestemmingsplan toelaat (12) en dus is een planologische afwijking nodig. Door de gemeente Delfzijl is aangegeven medewerking te verlenen aan de realisatie van het project. Voor de planologische afwijking is een omgevingsvergunning vereist en, omdat de bouw van de 16 woningen met de bestemming van de gronden (met de kadastrale aanduiding gemeente Delfzijl, sectie M, nummers 2900, 45, 46, 119, 3000 en 3015) conflicteert, is er een ruimtelijke motivering nodig. Die ruimtelijke motivering moet aantonen dat met de afwijking sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend rapport voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in de wijk Delfzijl-Noord. De stad Delfzijl ligt in het noorden van de provincie Groningen direct aan het water van de Eems. In de directe omgeving van Delfzijl liggen verscheidene kleine dorpen zoals Uitwierde, Biessum, en Farmsum en op ongeveer vier kilometer, aan de westzijde, de stad Appingedam. De omgeving van Delfzijl wordt verder bepaald door de zeedijk en de Eems aan de noordzijde, de industriële haven aan de oostelijke zijde en agrarisch polderlandschap aan de west- en zuidzijde. Op de onderstaande afbeelding is het projectgebied weergegeven.



Figuur 1. projectgebied bevindt zich in het blauwe kader (bron: topotijdreis.nl).



Figuur 2. Luchtfoto projectgebied; het projectgebied bevindt zich in het rode kader (bron: Google Maps).

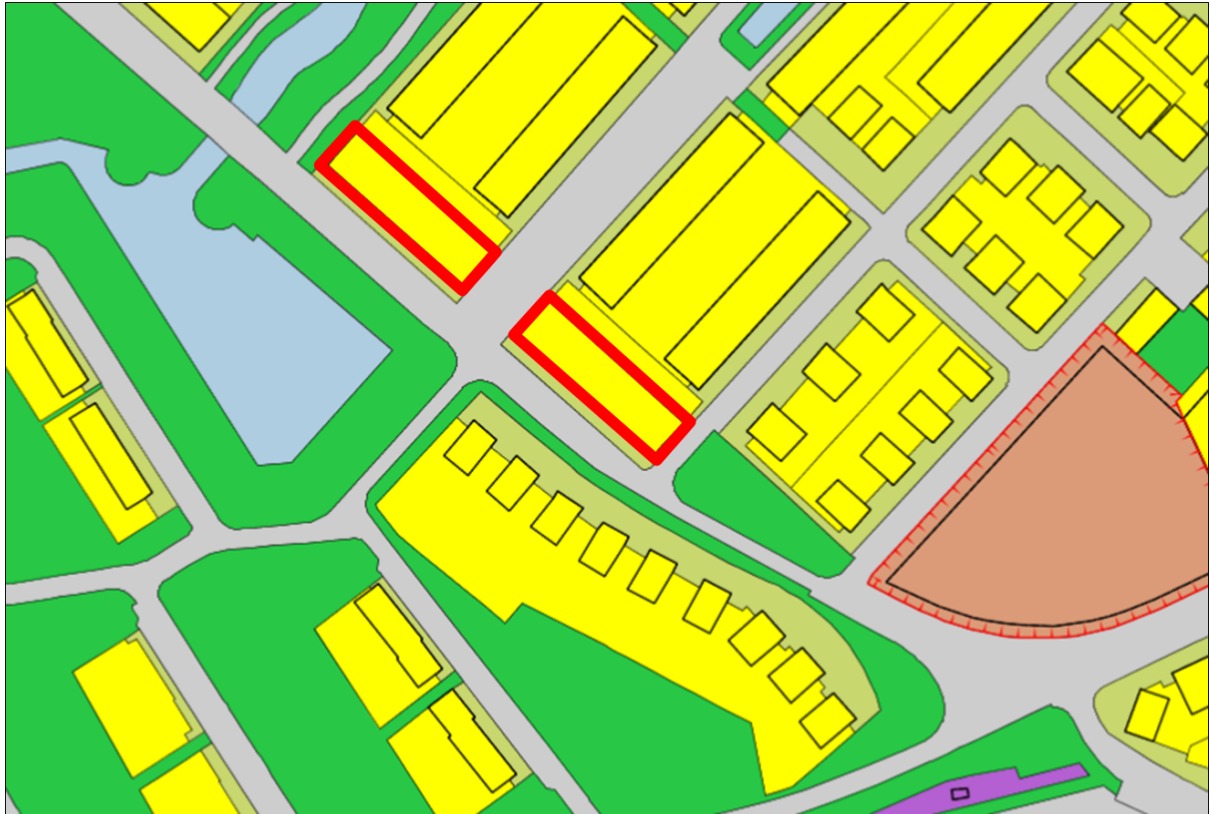
Het projectgebied wordt begrensd door de Saturnusstraat aan de oostelijke zijde, de Uitwierderweg aan de zuidelijke zijde en de Priel aan de westelijke zijde. Aan de noordzijde vormt een onbebouwd perceel de grens.

1.3 Geldend bestemmingsplan en afwijking

Voor het projectgebied gelden op dit moment twee bestemmingsplannen. In de onderstaande tekst wordt per bestemmingsplan besproken in welke mate het project in overeenstemming is met de bestemmingsplannen en op welke onderdelen afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

'Delfzijl-Kern Noord'

Voor het projectgebied geldt ten eerste het bestemmingsplan 'Delfzijl-Kern Noord' en de gemeenteraad van Delfzijl stelde deze vast op 19 augustus 2010. De onderstaande figuur bevat een uitsnede van de verbeelding. Op grond van het bestemmingsplan geldt voor het projectgebied (meer specifieke: de twee projectgebieden) de bestemming 'Wonen - 3d'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf en de daarbij behorende voorzieningen. De verbeelding van het bestemmingsplan bepaalt dat in het projectgebied twaalf (twee keer zes) woningen mogen worden gebouwd. Omdat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in 16 woningen is het nodig om op dit onderdeel af te wijken van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Delfzijl-Kern Noord' (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Omdat het projectvoornemen niet past in de regels van het bestemmingsplan, is het noodzakelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. Deze onderhavige omgevingsvergunning met een ruimtelijke motivering voorziet hierin. Deze omgevingsvergunning wordt verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Motivering afwijking

AD 1.

De 16 woningen worden verdeeld over de percelen gesitueerd. Gezien het volume van de woningen in relatie tot de omliggende bestaande woningen en hetgeen op dit moment planologisch is toegestaan, is het bouwplan hier goed inpasbaar.

AD 2.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan is het niet gelukt om het projectgebied te ontwikkelen, passend binnen de bestemming 'Wonen - 3d'. Gezien de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Delfzijl, en de gehele gemeente, is een afwijking van de bestemming en herontwikkeling tot woonperceel in dit geval dan ook te rechtvaardigen.

'Facetplan-Geluidszone'

Ten tweede geldt voor het projectgebied het bestemmingsplan 'Facetplan-Geluidszone' en de gemeenteraad van Delfzijl stelde deze vast op 25 juni 2013. Dit bestemmingsplan voorziet voor het gehele projectgebied, dat grotendeels over de stad Delfzijl ligt, bepaalt dat:

"Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het realiseren van woningen [...] niet toegestaan, zonder dat is aangetoond dat voor wat betreft de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein kan worden voldaan aan de bij de geluidzone vastgestelde hogere grenswaarden dan wel de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)."

Voor de locatie Uitwierderweg te Delfzijl geldt echter op grond van het Hogere Waarden besluit van 26

februari 2013 een hogere waarde van 55 dB(A) en daarmee wordt voldaan aan voornoemd facetplan.

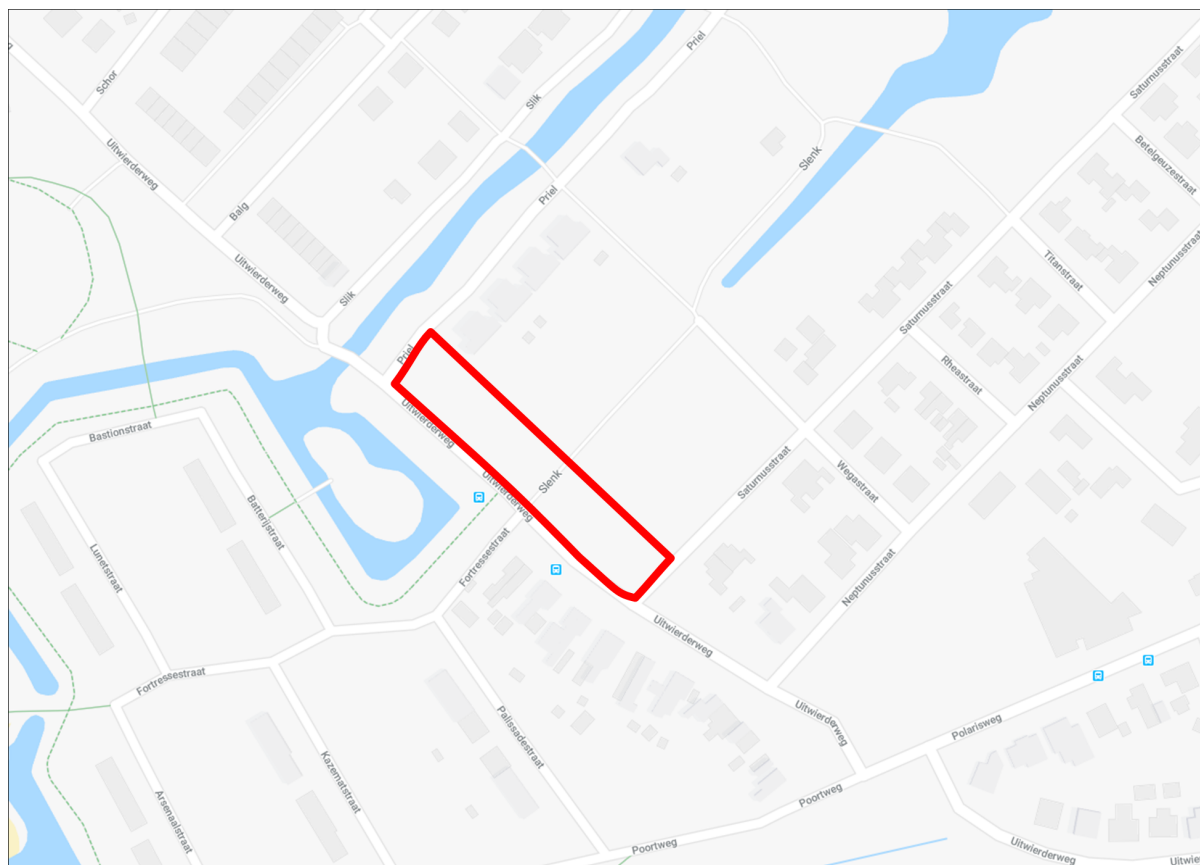
1.4 Leeswijzer

In het vervolg van deze omgevingsvergunning wordt in de eerste plaats ingegaan op het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Delfzijl. Hoofdstuk 2 bespreekt de inhoud van het project en geeft een motivering. Vervolgens bespreek hoofdstuk 4 de randvoorwaarden en de omgevingsaspecten die een rol spelen bij dit project. Hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project. Als laatste wordt in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid van het project besproken.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De projectlocatie is gelegen in de stad Delfzijl en in de gelijknamige gemeente. De locatie voor de 16 woningen is onderdeel van de wijk Delfzijl-Noord en meer specifiek de buurt Kwelderland. Het project is voorzien aan de Uitwierderweg, de Priel en de Saturnusstraat. Door het projectgebied loopt de Slenk. Op de onderstaande afbeelding zijn de betreffende straten te zien.



Figuur 4. Uitsnede topografische kaart (bron: Google Maps).

De wijk Delfzijl-Noord is ontwikkeld in de polder naast de vestigingsstad Delfzijl. De afgelopen tweehonderd jaar groeide de stad gestaag waarbij in de jaren '60 van de vorige eeuw de grootste woningbouw plaatsvond. De percelen waar de woningen zijn voorzien zijn in het verleden, als onderdeel van de betreffende woningbouw bebouwd geweest. Als gevolg van saneringsplannen is deze bebouwing echter eind jaren '10 weer gesloopt. Sindsdien is het wel planologisch mogelijk om de percelen te bebouwen maar tot op heden is dit niet gebeurd. Op dit moment telt de wijk Delfzijl-Noord 5.800 inwoners.

2.2 Toekomstige situatie

Het project betreft de realisatie van 16 woningen met de adressen aan de Uitwierderweg. Een impressie van de woningen en de nieuwe situatie zijn hieronder weergegeven. Voor de bouwtekeningen wordt verwezen naar de omgevingsvergunning.

De woningen worden in totaal in vier identieke aangebouwde blokken gebouwd. De voorgevels van deze woningen worden naar de Uitwierderweg op eigen erf gericht. Met de architectuur en het gevelbeeld is aansluiting gezocht bij de bestaande jaren dertig bebouwing aan de Uitwierderweg die zich kenmerkt door detail en metselaccenten en in kleurstelling Groninger rood/oranje is opgetrokken. Het ontwerp kent

een variatie: 4 eindwoningen worden voorzien van een garage.



Figuur 5. Nieuwe situatie (bron: Van Manen en Zwart architecten).

Alle woningen krijgen een grondoppervlakte van circa 57 m², worden rechthoekig gebouwd en bestaan uit een begane grond met daarboven twee verdiepingen. De beukmaat is 5,7 m.

De woningen hebben een bouwhoogte van circa 10 meter en een goothoogte van circa 5,75 meter. De voorgevel is gedeeltelijk opgetrokken (zie onderstaande impressie) waardoor ter plaatse de goothoogte circa 8,6 m bedraagt. De dakhelling is circa 40° graden. Voor de woningen geldt verder dat het dak in de vorm van een zadeldak wordt gebouwd, waarbij de nokrichting evenwijdig is aan de weg. Het dak is voorzien van betonnen dakpannen in zwart/antraciete kleur. Op de voorzijde, de zuidzijde, van het dak worden zonnepanelen geplaatst. De woningen zijn voorzien van een garage (de woningen aan de buitenzijde van het blok) aan de zijgevel of een berging op het achtererf.



Figuur 6. Impressie ontwerp woningen (bron: Van Manen en Zwart architecten).

Verkeer en parkeren

De woningen worden aan de Uitwierderweg gebouwd. De structuur van de Uitwierderweg heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen die gepaard gaan met deze ontwikkeling op te vangen. De hoeveelheid extra verkeer zal niet leiden tot een verminderde doorstroming of verkeersveiligheid op de Uitwierderweg en andere omliggende wegen.

Voor parkeren staan in de CROW-publicatie 381 kencijfers om de parkeerbehoefte te berekenen. Voor koopwoningen in de vorm van een tussen- en/of hoekwoning (in een weinig stedelijk gebied in het 'rest bebouwde kom') geldt een parkeerbehoefte van 1,6 tot 2,4 parkeerplaatsen per woning. Het projectvoornemen voorziet in 16 woningen. Dat levert een parkeerbehoefte op van tussen de 25,6 en 38,4 parkeerplaatsen. Aan de Uitwierderweg worden in totaal 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ook krijgen vier woningen een garage met oprit zodat per woning met garage is voorzien in twee parkeerplaatsen. Daarmee komt het totaal op 27 parkeerplaatsen. Aan de straat de Slenk worden ook nog zestien parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee komt het totaal op 43 parkeerplaatsen en wordt ruimschoots voldaan aan de voorgeschreven parkeernorm in de CROW-publicatie. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte gebaseerd op de CROW publicatie.

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het voornemen.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie doelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde doelen zijn dertien nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Bij gebiedsontwikkeling is *"een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten"* van belang. Hierbij hanteert het Rijk de ladder van duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de paragraaf 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (paragraaf 4.7) wordt hier verder op ingegaan.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft het Rijk voorts enkele nationale belangen voorzien van bindende regels. Deze moeten bij ruimtelijke plannen in acht te worden gehouden. Het projectgebied ligt niet in een gebied waarvoor bindende regels zijn opgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2022

Op 1 juni 2016 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 vastgesteld. Op in februari 2019 is een geactualiseerde versie van de Omgevingsvisie uitgebracht. Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving.

'Groei en krimp' is een belangrijk thema in de Omgevingsvisie. Waar de stad Groningen te maken heeft met een forse demografische groei, hebben randgebieden van de provincie te maken met krimp en afname van het aantal voorzieningen. De stad Delfzijl is aangewezen als regionaal centrum met voorzieningen waarin de opgave 'centrumherstel' centraal staat. In de Omgevingsvisie wordt onder andere ingezet op concentratie van voorzieningen in de centrumgebieden en herstel en verbetering van ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden door bijvoorbeeld sloop en inbreiding in plaats van uitbreiding en nieuwbouw. Een goede fysieke bereikbaarheid van voorzieningen is daarnaast een belangrijk aandachtspunt.

Het plan sluit aan bij het provinciaal beleid. Het planvoornemen voorziet in de inbreiding van woningbouw in Delfzijl.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen 2016

De Omgevingsverordening is opgesteld om het omgevingsbeleid uit de Omgevingsvisie goed te kunnen uitvoeren en te handhaven. In de Omgevingsverordening zijn bijvoorbeeld afspraken over ontgrondingen, grondwaterbescherming, stiltegebieden en handhaving opgenomen. Daarnaast bevat de Omgevingsverordening regels over de ruimtelijke ordening. Deze regels gaan over de inrichting van de ruimte binnen de provincie en daarmee over de leefomgeving van de inwoners van Groningen. Onderstaand zijn de artikelen weergegeven die betrekking hebben op het projectgebied:

Woningbouw (artikel 2.15.1)

In artikel 2.15.1 is opgenomen dat een ruimtelijk plan alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met het 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.

Dit aspect wordt nader verantwoord in paragraaf 3.3

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woon- en Leefbaarheidsplan Noord-Groningen

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

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

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

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

In verband met de versterkingsopgave en het streven naar een leefbare en diverse leef- en woonomgeving (zie ook Gemeentelijk beleid) worden woningen gesloopt en elders in Delfzijl-Noord herbouwd. De in aan de Uitwierderweg te bouwen woningen zijn primair bedoeld voor de herhuisvesters. Om die reden neemt de totale woningvoorraad in Delfzijl met de ontwikkelingen uit het onderhavig omgevingsvergunning niet toe. Tevens voorziet het project in het realiseren van aardbevingsbestendige en duurzame woningen en voldoet hiermee aan de kernopgave 'het wonen van de toekomst'. Naar aanleiding van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met het woon- en leefbaarheidsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 'Integraal InvesteringsProgramma Delfzijl 2012-2022' (IIP) en 'Actieplan Dorpen en Wijken'

Om de functie van Delfzijl als regionaal en economisch centrum te behouden zijn maatregelen nodig, zowel op het gebied van het wonen als op het gebied van de voorzieningen. Ze zijn beschreven in het Integraal InvesteringsProgramma Delfzijl 2012-2022 (IIP) dat de gemeenteraad in februari 2013 vaststelde. Investerings zijn nodig om bij een afnemende woningbehoefte de kwaliteit van wijken en dorpen op peil te houden. Daarnaast moet de gemeente Delfzijl regionale voorzieningen blijven bieden zoals een goed zorgcluster, stevige scholen, inclusief voortgezet en beroepsonderwijs, een aantrekkelijk winkelcentrum en een divers cultureel aanbod.

De gemeente Delfzijl en de provincie Groningen hebben als nadere uitwerking van het IIP het 'Actieplan Dorpen en wijken' opgesteld. In het document staan concrete projecten uitgewerkt waaraan de komende jaren in de dorpen en wijken wordt gewerkt. Binnen deze verschillende projecten is er één hoofdlijn gekozen, het versterken van wonen in deze dorpen en wijken.

Dit project ondersteunt deze hoofdlijn. De te realiseren woningen dragen niet alleen bij aan een goede woningvoorraad, maar ook aan een leefbare woonomgeving in het groen. Het project sluit daarmee aan bij het gemeentelijk beleid voor de wijken in Delfzijl.

3.4.2 Woonvisie 2018 -2022

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 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. De versterkingsopgave door de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) maakt deze behoefte aan een actuele woonvisie nog veel groter en dringender.

Centraal uitgangspunt in de woonvisie is dat iedereen in Delfzijl moet kunnen wonen in een goede woonomgeving, van jong tot oud, van huidige inwoners tot nieuwkomers. Dat betekent boven alles dat er wordt ingespeeld op veranderende woonwensen: meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (jong én oud), minder traditionele gezinswoningen (maar wel passend bij de middengroep), meer 'leeftijdsvriendelijke' woningen en woningen die (energetisch) duurzaam presteren.

Er wordt gestreefd naar leefbare en diverse wijken. Alle wijken moeten leefbaar zijn en blijven. Het gaat dan om het gevoel, de beleving die bewoners bij de straat, de buurt, de wijk hebben.

Met de voorliggende omgevingsvergunning met ruimtelijke motivering wordt de leefbaarheid en de diversiteit van Delfzijl-Noord verbeterd. Tevens worden er verschillende soorten woningen gerealiseerd voor de veranderende woonwensen. Het project is om die reden in overeenstemming met de Woonvisie 2018-2022.

3.4.3 Gebiedsvisie Delfzijl-Noord

Delfzijl-Noord is een van de prioritaire gebieden in het meerjarenprogramma van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG). Deze visie is een uitwerking van de woonvisie die is opgesteld voor de gemeente Delfzijl. De gebiedsvisie brengt in beeld wat de kansen en opgaven zijn voor Delfzijl-Noord en de Zandplatenbuurt in het bijzonder. Voor de toekomst van de wijk zijn een aantal kernopgaven uiteengezet:

1. Versterking van het voorzieningshart;
2. kwaliteitsverbetering woningvoorraad;
3. versterken sociale samenhang;
4. ontwikkelen energiezuinige wijk;
5. landschappelijke kwaliteit brengen in de randen van de wijk;
6. stevige groenstructuur neerzetten;
7. ruimte voor waterberging in openbaar groen.

Ten aanzien van deze kernopgaven zijn verscheidene plannen en projecten opgezet. Om te komen tot een

qualiteitsverbetering van de woningvoorraad (kernopgave 2) geeft de gemeente Delfzijl dat nieuwbouw mogelijk is op locaties waar vanuit eerdere herstructureringen niet of minder is teruggebouwd dan was verwacht. Om deze houding kracht bij te zetten, ontwikkelt de gemeente samen met de initiatiefnemer van dit project bij voorrang een eerste fase nieuwbouw (mix van huur en koop) in de Schrijversbuurt en Kwelderland (aan de Uitwierderweg). Deze woningen zijn zondermeer nodig om de kwaliteitsverbetering in de voorraad vorm te geven. De versterkingsopgave kan de behoefte alleen maar vergroten. Doel hierbij is om een gevarieerde buurt te bouwen; groot en kleiner, betaalbaar en wat duurder en in een mix met koopwoningen.

Met de voorliggende omgevingsvergunning wordt voorzien in woningen aan de Uitwierderweg. Het project is in samenspraak tussen de initiatiefnemer en de gemeente Delfzijl tot stand gekomen. Omdat het project voorziet in woningen waar de gemeente dat met de gebiedsvisie ook voor ogen heeft, is het project in overeenstemming met die gebiedsvisie Delfzijl-Noord.

3.4.4 Bestemmingsplan

Het projectgebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Delfzijl-Kern Noord' (vastgesteld op 19 augustus 2010). In het gebied komen de bestemmingen 'Wonen - 3d', 'Verkeer - verblijf' en 'Tuin' voor. Ook heeft het projectgebied verschillende bouwvlakken met een maatvoering maximaal aantal wooneenheden.

3.4.5 Welstandsnota

Op 30 september 2004 is de Welstandsnota door de gemeenteraad van Delfzijl vastgesteld. In de welstandsnota zijn de welstandscriteria opgenomen waaraan bouwwerken worden beoordeeld.

Op basis van de Welstandsnota valt het projectgebied in het deelgebied ontwikkelingsgebieden. In de welstandsnota is opgenomen dat bij planvorming voor deze gebieden een beeldkwaliteitsparagraaf zal moeten worden opgenomen. Het plan en de beeldkwaliteitsparagraaf zal worden getoetst door de welstandsc commissie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Afweging

De gemeente Delfzijl heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Delfzijl-Kern Noord' geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Hiernaast heeft het projectgebied op de 'Archeologische verwachtingskaarten beleidsadvieskaart' ook geen archeologische verwachting.

Aangezien het projectgebied niet is gelegen binnen een archeologische dubbelbestemming en geen archeologische verwachtingswaarde kent, hoeft er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie

Het aspect archeologie levert geen belemmering op voor het project en om die reden kan het projectvoornemen op dat onderdeel als uitvoerbaar worden geacht.

4.2 Bodem

Wettelijk kader

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het projectgebied voor de voorgenomen functie.

Afweging

In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Delfzijl-Kern Noord' en de daarin opgenomen ontwikkelingen zijn diverse bodemonderzoeken in overeenstemming NEN 5740 uitgevoerd. De resultaten van de uitgevoerde (historische) bodemonderzoeken geven aan dat het projectgebied voldoende is onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

Het kan echter zijn, dat gelet op de houdbaarheid van deze bodemonderzoeken, alsnog een nieuw onderzoek zal moeten worden uitgevoerd. Dit zal nog moeten blijken uit de in behandeling zijnde aanvraag.

Conclusie

Er zijn op basis van het bodemonderzoek geen belemmeringen aanwezig voor het voorgenomen gebruik van de locatie. De locatie is milieuhygiënisch gezien geschikt voor het beoogde gebruik.

4.3 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie gaat over de geschiedenis van de gebouwde omgeving, de landschappen, tradities en de verhalen die erbij horen. Sinds 1 januari 2012 is de gemeente wettelijk verplicht om cultuurhistorische belangen mee te wegen in ruimtelijke vraagstukken.

De gemeente Delfzijl heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de 'Archeologische verwachtingskaarten beleidsadvieskaart' opgesteld. Deze kaart gaat ook in op eventuele cultuurhistorische waarden in de gemeente. Uit deze waardenkaart volgt dat het projectgebied niet gelegen is binnen een cultuurhistorische waarde. Het project heeft geen negatieve invloed op eventuele waarden in of nabij het projectgebied. Om die reden vormt het milieuaspect cultuurhistorie geen belemmering voor het onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Ecologie

Wettelijk kader

Voor het projectgebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van natuurbescherming relevant: de Wet natuurbescherming (Wnb) en de provinciale Omgevingsvisie en -verordening. De Wnb is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden. 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 vergunningsplichtig. 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.

Afweging

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie (Bijlage 1) is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

In voorliggende situatie is geen sprake van het doen van aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Wanneer daarnaast rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, is het aanvragen van een ontheffing Wnb voor flora en fauna niet aan de orde.

Een nadere analyse in het kader van de gebiedenbescherming van de Wnb, met uitzondering van stikstof (zie volgende paragraaf) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

Conclusie

Zoals blijkt uit de bovenstaande analyse wordt de uitvoerbaarheid van deze omgevingsvergunning niet door wet- en regelgeving op het gebied van natuurbescherming belemmerd.

4.4.1 Stikstof

De uitspraak (zaaknummer 201600614/3) van de Raad van State d.d. 29 mei 2019 heeft tot gevolg dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis voor toestemming voor activiteiten worden gebruikt. Onder het PAS gold voor ontwikkelingen onder de grenswaarde van 1 mol/ha/jaar (dan wel 0,05 mol/ha/jaar) een vrijstelling van de Wnb-vergunningplicht.

De mogelijke bedrage van het plan aan stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden is berekend met het programma AERIUS Calculator. Het rapport van deze berekening is als Bijlage 2 opgenomen.

De berekening geeft aan dat er geen rekenresultaten zijn die hoger zijn aan 0,00 mol/ha/jaar. Dit houdt in dat er geen sprake is van een negatieve effecten op verzuringsgevoelige Natura 2000-gebieden.

4.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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. Op 27 oktober 2004 zijn het Bevi en de Regeling externe veiligheid inrichtingen van kracht geworden. In het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

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 (die 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. 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.

Afweging

De Omgevingsdienst Groningen heeft een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het project. Hiervoor is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van risicovolle inrichtingen, risicovolle transportassen en risicovolle transportleidingen beoordeelt. De belangrijkste constatering en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico kunnen als volgt worden samengevat.

- In en in de nabijheid van het projectgebied zijn geen risicovolle transportleidingen gelegen waarvan het invloedsgebied reikt tot over het projectgebied;
- De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van Nouryon Chemicals B.V. en Wildeman reikt niet tot het projectgebied;
- Nouryon heeft een invloedsgebied van 2875 meter en ligt over het projectgebied;
- Wildeman heeft een invloedsgebied van 3704 meter en ligt over het projectgebied;
- De spoorlijn Sauwerd - Delfzijl kent ter hoogte van het projectgebied, volgens het Basisnet een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 10 meter. De afstand van het spoortraject tot het projectgebied is circa 195 meter. De plaatsgebonden risicocontour reikt niet tot het projectgebied. Hierdoor is dit aspect niet relevant;
- De spoorlijn is gelegen op een afstand van circa 195 meter van het projectgebied. Het plasbrandaandachtsgebied en de veiligheidszone 3 transport reiken niet tot in het projectgebied. Hierdoor zijn deze aspecten niet relevant en wordt voldaan aan de Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Delfzijl;
- De spoorlijn Sauwerd - Delfzijl heeft een invloedsgebied van 4000 meter en ligt over het projectgebied;
- De veiligheidszone 1 provinciale wegen (PRmax) van de provinciale weg N360 ligt niet buiten de weg. Hierdoor is dit aspect niet relevant;
- De provinciale weg N360 is gelegen op een afstand van circa 750 meter van het projectgebied. De veiligheidszone 3 transport van de provinciale weg N360 reikt niet tot het projectgebied. Hierdoor is dit aspect niet relevant;
- Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N360 geldt een veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen van 355 meter. Het projectgebied ligt niet binnen de veiligheidszone 2 invloedsgebied.

Groepsrisico

- Het berekende groepsrisico in de huidige situatie voor de spoorlijn Sauwerd - Delfzijl is gelegen onder de oriënterende waarde;

- Voor de toekomstige situatie geldt dat het groepsrisico, door invulling te geven aan het projectgebied, voor de spoorlijn niet wijzigt;
- Het berekende groepsrisico van Nouryon en Wildeman in de huidige situatie is gelegen onder de oriënterende waarde;
- Voor de toekomstige situatie geldt dat het groepsrisico, door invulling te geven aan het projectgebied op zeer grote afstand van Nouryon en Wildeman geen gevolgen heeft.

De spoorlijn Sauwerd - Delfzijl is gelegen op een afstand van circa 195 meter afstand van het projectgebied. Het invloedsgebied van de transportroute is gelegen over het projectgebied. Aangezien het berekende groepsrisico voor de spoorlijn onder de oriënterende waarde ligt en dat de hoogte van het berekende groepsrisico in de toekomstige situatie niet wijzigt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Ten behoeve van deze verantwoording, heeft de Veiligheidsregio Groningen de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beoordeeld. Deze aspecten zijn onderstaand opgenomen.

BESTRIJDBAARHEID

Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt, dat het projectgebied voldoende snel en tweezijdig bereikbaar is en dat er voldoende primaire bluswatervoorzieningen binnen het gebied aanwezig zijn. Deze bluswatervoorzieningen dienen tijdens de planontwikkeling behouden te blijven. Het aspect bestrijdbaarheid vormt geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

ZELFREDZAAMHEID

Ten aanzien van de zelfredzaamheid blijkt, dat de locatie binnen het sirenebereik van het bestaande WAS ligt. Het zelfredzaam vermogen en de ontvluchtingsmogelijkheden vormen geen aanleiding tot het treffen van maatregelen. De Veiligheidsregio Groningen adviseert om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.).

Conclusie

Gezien de bovenstaande analyse kan gesteld worden dat het milieuaspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit project.

Ongeacht de inzet van de gemeente Delfzijl en de hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein dan ook, blijft altijd aanwezig. Door, voor onderhavig project, invulling te geven aan het advies van de Veiligheidsregio Groningen wordt getracht het restrisico zo klein mogelijk te maken.

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat vanuit oogpunt van externe veiligheid het verantwoord is om voorliggend project te realiseren. Het restrisico is in dit kader aanvaardbaar.

4.6 Geluid

Wettelijk kader

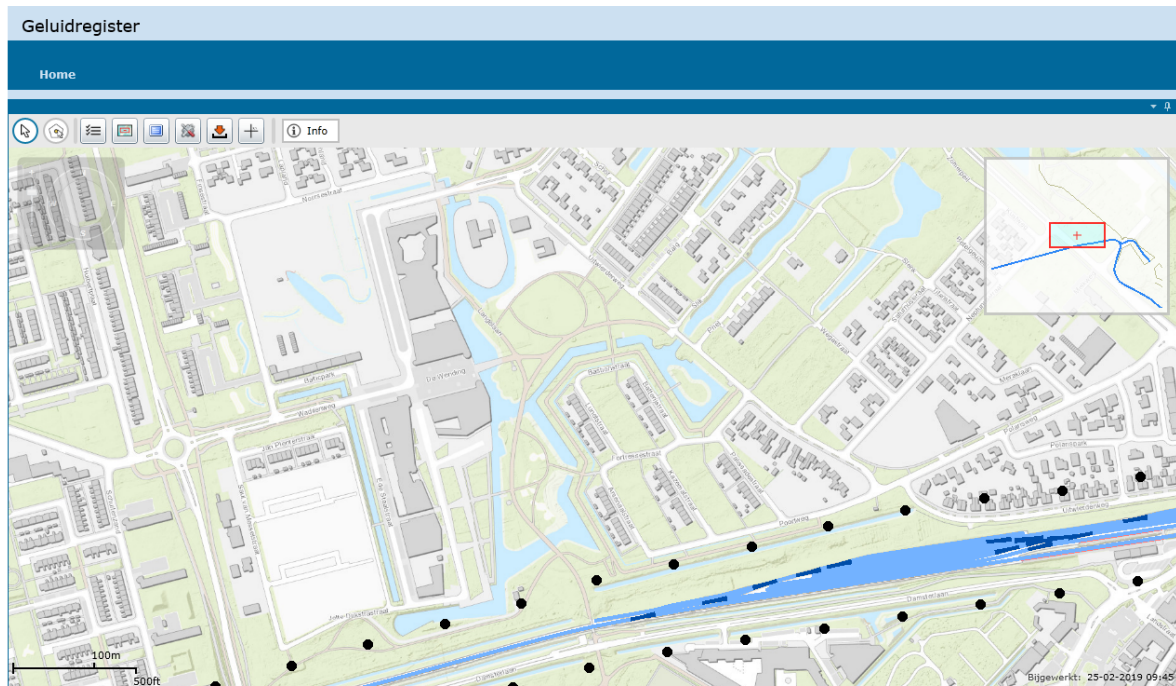
De Wet geluidhinder (Wgh) stelt dat bij planologische ontwikkelingen, dat geheel of gedeeltelijk binnen de zone van een weg is gelegen, onderzocht moet worden wat de optredende geluidbelasting is ter plaatse van geluidgevoelige functies. Ook is het mogelijk dat in de omgeving bedrijven aanwezig zijn met geluidproducerende activiteiten.

Wegverkeerslawaaï

De omliggende wegen kennen een maximale snelheid van 30 km/uur en zijn als zodanig vormgegeven. De intensiteit op deze wegen is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening behoeft naar deze wegen geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Spoorweglawaaï

In de nabijheid van het projectgebied ligt de spoorlijn Groningen Delfzijl. Uit onderstaande afbeelding uit het register blijkt dat het geluidsproductieplafond ter hoogte van het voornemen 52 dB bedraagt.



Een geluidsproductieplafond van 52 dB houdt in dat de zonebreedte ter plaatse 100 m bedraagt. De te realiseren woningen liggen op een grotere afstand.

Gelet op de hoogte van het geluidsproductieplafond betekent dit dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel de 55 dB niet zal overschrijden. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke normen. Akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai is derhalve niet nodig.

Industrielawaai

Ten aanzien van het milieuaspect geluid geldt voor het projectgebied ook het bestemmingsplan 'Facetplan-Geluidszone'. Dit bestemmingsplan stelde de gemeente Delfzijl op omdat er een aantal grote bedrijven in de gemeente aanwezig zijn. Deze bedrijven bevinden zich aan de oostzijde van de stad Delfzijl: industrieterrein Oosterhorn en industrieterrein Haven. Het bestemmingsplan 'Facetplan-Geluidszone' bepaalt voor het gehele projectgebied (dat grotendeels over de stad Delfzijl ligt) dat:

"Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het realiseren van woningen [...] niet toegestaan, zonder dat is aangetoond dat voor wat betreft de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein kan worden voldaan aan de bij de geluidzone vastgestelde hogere grenswaarden dan wel de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)."

Voor de locatie Uitwierderweg te Delfzijl geldt echter op grond van het Hogere Waarden besluit van 26 februari 2013 een hogere waarde van 55 dB(A). Daarbij komt dat artikel 3.3, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 voorschrijft dat:

"Bij een krachtens de Wet geluidhinder of de Tracéwet vastgesteld hogere-waardenbesluit is de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor industrie-, weg- of spoorweglawaai en 35 dB(A) bij industrielawaai, of 33 dB bij weg- of spoorweglawaai."

Anders gezegd betekent dat de muren van de te bouwen woningen ervoor moeten zorgen dat binnen in de woningen niet meer dan 35 dB(A) aan industrielawaai merkbaar is.

Uit de bovenstaande analyse blijkt dat het realiseren van de 16 woningen mogelijk is als uitwendige scheidingsconstructie minimaal 20 dB(A) bedraagt. Uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat

hieraan wordt voldaan.

Conclusie

Zoals blijkt uit de bovenstaande analyse wordt de uitvoerbaarheid van deze omgevingsvergunning niet door geluidhinder belemmerd.

4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (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 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 staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf 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?

Afweging

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat plannen voor niet meer dan elf woningen niet als woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro worden beschouwd. Van zulk aantal woningen is met dit projectvoornemen sprake, het project voorziet immers in 16 woningen. Dat van die woningen er twaalf al planologisch gezien mogelijk zijn, doet daaraan niet af. Op basis van de omvang van dit project en dat daarmee de grens van elf woningen wordt overschreden, is het project aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Nu vaststaat dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, is de vraag of deze ontwikkeling nieuw is. Is er sprake van een nieuw beslag op de ruimte? Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het projectgebied is onderdeel van het bestemmingsplan 'Delfzijl-Kern Noord', vastgesteld op 19 augustus 2010. Voor het gebied gelden de bestemmingen 'Wonen - 3d', 'Verkeer - verblijf' en 'Tuin'. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt met het onderhavig plan meer bebouwing mogelijk gemaakt. Er is dus sprake 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. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig plan beperkt tot de gemeente Delfzijl. Het gaat hier voornamelijk om nieuwbouw voor de bewoners van Delfzijl waarvan de huizen worden gesloopt in het kader van de versterkingsopgave. De nieuwbouw is onderdeel van bestaand beleid, zoals de gebiedsvisie die paragraaf 3.4.3 besprak.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Zoals hiervoor al staat vermeld, moet de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, worden beschreven. Daarbij is het niet relevant of het projectgebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Kort gezegd is de 'behoefte' het resultaat van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

In het kader van de versterkingsopgave worden er op verscheidene locaties in Delfzijl grote aantallen woningen gesloopt. Hierdoor ontstaat er in de nabije toekomst een kwantitatieve behoefte aan nieuwe vervangende woningen. Hiernaast is er door de veranderende woonwensen een behoefte aan andere soorten woningen. Met dit projectvoornemen om 16 woningen te bouwen kan aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte worden voldaan.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In artikel 1.1.1, onder h, van het Bro geeft een omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied'. 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 projectgebied ligt in de kern van de stad Delfzijl en directe omgeving bestaat uit wonen, bedrijvigheid, maatschappelijke functies, stedelijk groen en infrastructuur. Zo gezien is het projectgebied aan de Uitwierderweg dus onderdeel van bestaand stedelijk gebied en wordt niet voorzien buiten een stedelijk gebied. Daarbij geldt ook dat de provincie Groningen in de Omgevingsverordening voorschrijft wat stedelijk gebied is en wat buitengebied is. De projectlocatie is in die Omgevingsverordening aangewezen als stedelijk gebied.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande Laddertoets kan men stellen dat wordt voldaan aan de eisen van de Ladder van duurzame verstedelijking. Het project betreft een stedelijke ontwikkeling die nieuw is, voorziet in het verzorgingsgebied van de stad Delfzijl en de ontwikkeling voorziet ook in een behoefte. Tot slot is het project ook voorzien in een stedelijk gebied en daarmee wordt aan alle eisen voldaan. Daarmee vormt de Ladder van duurzame verstedelijking geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project en kan het uitvoerbaar worden geacht.

4.8 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een stijging van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

In 2015 is door Infomil een onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de concentratie PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ in de lucht. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de concentratie PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ in de lucht sterk samenhangen. Op basis hiervan merkt Infomil op dat *"wanneer wordt voldaan aan de maatgevende grenswaarde voor PM_{10} vrijwel altijd ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ "*.

Voor woningbouwlocaties is een nibm-grens opgenomen van 1.500 woningen, bij minimaal één ontsluitingsweg, en 3.000 woningen, bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Een project dat kleiner is dan deze grenzen, is in beginsel 'niet in betekende mate'.

Afweging

Het project maakt de bouw van 16 woningen mogelijk, waarvan er slechts 4 planologisch gezien nieuw zijn. Het blijft daarmee ruimschoots onder de nibm-grens en kan daarmee als 'niet in betekende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd. Het project kan dus voor het milieuaspect luchtkwaliteit als uitvoerbaar worden beschouwd.

4.9 M.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader

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). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is gewijzigd. De wijziging is het gevolg van de implementatie van Richtlijn 2014/52/EU die ziet op het wijzigen van Richtlijn 2011/92/EU. Dit is de richtlijn die ziet op projecten (kolom 4). De wijzigingsrichtlijn is voor het overgrote deel geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is in werking getreden op 7 juli 2017.

Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is geregeld in artikel 2, vijfde lid, van het Besluit m.e.r. De aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Aan de hand van deze informatie kan het bevoegd gezag een beslissing nemen of voor de voorgenomen activiteit een MER dient te worden opgesteld.

Conclusie

Uit de bijgevoegde Bijlage 3 Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling blijkt dat er geen relevante effecten

zijn die het doorlopen van de m.e.r.-procedure zinvol maken. Om bovenstaande reden is het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.

4.10 Milieuzonering

Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, moet met deze aspecten rekening worden gehouden. Het gaat dan om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke elementen. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan men beoordelen met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze publicatie biedt een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau en geeft informatie over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. Op basis van de milieukenmerken van de verschillende typen bedrijven en inrichtingen wordt een indicatie van de afstanden gegeven, die als gevolg van deze kenmerken moeten worden aangehouden tussen de diverse typen bedrijven en een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben uitdrukkelijk niet het karakter van een norm of een richtlijn.

De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven, maar op bedrijfstypen. Dit betekent dat een concrete situatie altijd in de context moet worden bekeken:

- binnen bepaalde bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen;
- concrete milieu-informatie over een specifiek bedrijf heeft meer waarde dan algemene informatie;
- de afstanden hebben betrekking op de afstand tot een rustige woonwijk; bij andere gebiedsfuncties kunnen dus andere afstanden mogelijk zijn;
- afdoende milieuhygiënische maatregelen bij de bron, bij de overdracht of bij de ontvanger, kunnen een kortere afstand eventueel mogelijk maken.

Afweging

Het projectgebied wordt gekenmerkt als een rustige woonwijk, gezien de ligging van de woningen, wegen, bedrijven en maatschappelijke functies rondom het projectgebied.

Het project betreft de realisatie van milieugevoelige objecten in de vorm van woningen. In de omgeving van het projectgebied bevinden zich, of is er de mogelijkheid tot het creëren van, milieuhinderlijke functies in de vorm van maatschappelijke voorzieningen en bedrijven tot en met een milieucategorie 3.1. Voor de maatschappelijke functies in rustig gebied, volgens de VNG-publicatie, een richtafstand van respectievelijk 10 en 30 meter. Aan de richtafstanden van de maatschappelijke functies wordt voldaan. De maatschappelijke functies zullen dus geen last ondervinden van de woningen en andersom. Daarnaast geldt dat ter plaatse woningen reeds zijn toegestaan.

Conclusie

Gelet op de richtafstanden uit de VNG-publicatie en het geldend planologisch kader kan worden geconcludeerd dat het milieuaspect milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavig project.

4.11 Water

Beleid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Het is verplicht plannen te toetsen op wateraspecten. Het doel van de watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Voor dit project is daarom een watertoets uitgevoerd (Watertoets).

Afweging

De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Uit de ingevulde watertoets, die als Bijlage 4 (Digitale watertoets) is opgenomen, volgt dat een normale procedure moet worden gevolgd. Onderstaande uitgangspunten zijn relevant voor het project.

Toename verhard oppervlak

Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, als het wordt verzameld via kolken en goten, sneller af richting oppervlaktewater waardoor afvoeren en piekwaterstanden toenemen. Dit kan leiden tot wateroverlast. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m² (in de bebouwde kom, binnen gemeentelijke uitbreidingsplannen en in glastuinbouwgebieden) of 2500 m² (in overige gebieden) is compensatie door aanleg van waterberging nodig.

In het kader van de structuurvisie Delfzijl kern Noord is het rapport Duurzaam Watersysteem Delfzijl-Noord opgesteld dat door de verschillende partijen is geaccordeerd. In de structuurvisie wordt gerapporteerd over de betekenis van het water voor Delfzijl kern Noord, de waterinrichting (waterhuishouding, ecologie, techniek en veiligheid) en de watermonitoring, beheer en het onderhoud. In het vigerende bestemmingsplan is de waterhuishoudkundige situatie bestemd.

Voorliggend project wijkt uitsluitend van het vigerende bestemmingsplan af wat betreft het aantal woningen.

Afvoer van riool- en hemelwater

Via een (verbeterd) gescheiden stelsel, wordt het hemelwater afgevoerd naar oppervlaktewater. Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Indien de bodem geschikt is voor infiltratie, is dat een goede manier voor het afvoeren van schoon hemelwater.

Als er mogelijkheden zijn om het hemelwater rechtstreeks naar aanwezig oppervlaktewater af te voeren, heeft dat voorkeur. Het waterschap kan nadere eisen stellen om het ontvangende oppervlaktewater daarvoor geschikt te maken.

Grondwater

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden met de drooglegging. Om grondwateroverlast te voorkomen kunnen de volgende indicatieve droogleggingsnormen worden toegepast.

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

Advies waterschap

In navolging van de watertoets geeft het waterschap Noorderzijlvest aan dat het projectgebied onderdeel is van een groter geheel, waarbij watercompensatie voor toename van verharding en versnelde afvoer van hemelwater, al is gerealiseerd. De voorkeur van het waterschap is om het rwa aan te sluiten op het lager peil van de hoofdwatgang langs de Priel. Het gehanteerde waterpeil ter plaatse is -0.80 m NAP. Het waterpeil aan de westzijde van de Uitwierderweg is -0.50 m NAP. Geadviseerd wordt om met deze waterpeilen rekening te houden voor voldoende drooglegging bij de verdere ontwikkeling.

Initiatiefnemer neemt het advies over.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Overleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is deze ruimtelijke onderbouwing aan verschillende maatschappelijke instanties aangeboden, die daarmee in de gelegenheid zijn gesteld om een overlegreactie op het plan in te dienen.

Van de provincie Groningen, de Veiligheidsregio Groningen, de Omgevingsdienst Groningen en het waterschap Noorderzijlvest zijn reacties ontvangen. Deze vooroverlegreacties zijn onderstaand samengevat en van een reactie voorzien. De vooroverlegreacties zijn als bijlage 5, 6, 7 en 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Provincie Groningen

De provincie Groningen verzoekt een planning voor nieuwbouw en sloop te overleggen in het kader van het Woon- en Leefbaarheidsplan Noord-Groningen en daarover bestuurlijke afspraken te maken. Vooruitlopend hierop geeft de provincie aan in te stemmen met het plan op voorwaarde dat vóór het in procedure brengen van de omgevingsvergunning schriftelijk wordt toegezegd een dergelijke planning te overhandigen.

Reactie

De toezegging is gedaan.

Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap Noorderzijlvest stemt in met de ruimtelijke onderbouwing. Geadviseerd wordt op te nemen dat de compensatieopgave ter plaatse niet aan de orde is, omdat bij de herinrichting van het grotere gebied al rekening is gehouden met de compensatie voor versnelde afvoer van hemelwater. Tevens wordt geadviseerd om infiltratie als optie voor afvoer van hemelwater niet op te nemen in de waterparagraaf. Gelet op de bodemgesteldheid is adequate infiltratie in de bodem niet mogelijk.

Reactie

Beide adviezen zijn overgenomen.

Omgevingsdienst Groningen

Ten behoeve van het aspect externe veiligheid heeft de Omgevingsdienst een ruimtelijke motivering opgesteld. Hiervoor is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van risicovolle inrichtingen, risicovolle transportassen en risicovolle transportleidingen beoordeelt.

Reactie

De risicoanalyse en verantwoording van het groepsrisico zijn aan de paragraaf externe veiligheid toegevoegd.

Veiligheidsregio Groningen

In het kader van de ruimtelijke ontwikkeling zijn door de Veiligheidsregio Groningen de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beoordeeld. Beide aspecten zijn aanvaardbaar.

Reactie

De beoordeling van de Veiligheidsregio Groningen is aan de paragraaf externe veiligheid toegevoegd.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerp-besluit omgevingsvergunning en onderhavige ruimtelijke onderbouwing zullen voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan binnen deze periode een zienswijze indienen.

Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf verwerkt.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikt de gemeente Delfzijl over de mogelijkheid tot het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12 van de Wro en artikel 6.2.1 van het Bro moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Hiervan kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In dit geval wordt er een overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin het kostenverhaal is geregeld. Hierin wordt ook rekening gehouden met mogelijke planschade. De vaststelling van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

