

Reactienota bestemmingsplan “Delfzijl - LTS locatie”.

18 mei 2022.

1. Inleiding en plan

De gemeente Eemsdelta wil, in het kader van het Project Perspectieflocaties, op verschillende plekken in Delfzijl nieuwbouw van woningen mogelijk maken. Dit als vervanging van de bestaande woningen in de Zandplatenbuurt die op termijn gesloopt worden.

Het bestemmingsplan “Delfzijl - LTS locatie” (hierna: bestemmingsplan) betreft een woningbouwontwikkeling op het terrein van de voormalige LTS in Delfzijl. Dit terrein ligt tussen de Hogelandsterweg, de Jachtlaan, de Boeierlaan en de Rijksweg. Op het terrein komt een appartementengebouw voor 25 huurwoningen. Het gebouw wordt 5 bouwlagen hoog. Hiermee wordt de verplaatsing van de Woongroep Filadelfia vanuit de Landenbuurt geregeld. Verder komen er 12 grondgebonden huurwoningen in 2 rijen van 6 woningen. Deze woningen worden uitgevoerd in 2 bouwlagen met een kap.

Voor de nieuwbouw wordt een tijdelijke ontsluiting op de Hogelandsterweg gemaakt. Op langere termijn wordt gewerkt aan een definitieve verbetering van de verkeerssituatie in de omgeving.

Om de nieuwbouw op het LTS terrein juridisch-planologisch mogelijk te maken is een ontwerp bestemmingsplan gemaakt. Dit ontwerp bestemmingsplan werd op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en lag van 17 maart 2022 tot en met 27 april 2022 ter inzage. Op het bestemmingsplan zijn de procedurele versnellingen van de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaard, waardoor een eventueel beroep bij de Raad van State vlotter kan worden afgedaan.

Gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan is het ontwerp beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling bekendgemaakt en ter visie gelegd. Dit geldt eveneens voor de benodigde hogere waarden procedure Wet geluidhinder.

2. Zienswijzen

Binnen genoemde periode werden geen zienswijzen op het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de geluidprocedure ingediend.

3. Reacties overlegpartners

Voorafgaand aan en gedurende de periode van ter visie ligging van het ontwerp bestemmingsplan, werd van de zijde van de wettelijke overlegpartners gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. In onderstaande tabel wordt hierop puntsgewijs ingegaan, worden de reacties voorzien van een antwoord en wordt aangegeven of en hoe het bestemmingsplan hierop is aangepast.

*** Provincie Groningen d.d. 4 maart 2022**

<i>Punt</i>	<i>Inhoud</i>	<i>Beantwoording</i>
1.	<u>Geluid.</u> In het akoestisch onderzoek is de totale geluidbelasting van wegverkeer berekend, zoals dat hoort zonder de aftrek conform art. 110g Wet geluidhinder (§4.2.3 van het akoestisch onderzoek). De geluidwering van de gevels dient hierop te worden afgestemd. Omdat de locatie ook in de geluidzone van het industrieterrein Delfzijl ligt en de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai wordt overschreden, moet ingevolge art. 110f van de Wet geluidhinder ook de cumulatieve geluidbelasting worden berekend (hieronder te verstaan de geluidbelasting voor wegverkeer in samenstel met geluid van het industrieterrein). Dit is nog niet gedaan.	<u>Geluid.</u> Het akoestisch onderzoek is, naar aanleiding van de reactie van de provincie, d.d. 15 april 2022 aangevuld met een berekening van de cumulatieve geluidbelasting wegverkeer en industrie. Hieruit blijkt inderdaad een beperkt verschil van 1 tot 2 dB, met name op de voor wat betreft wegverkeerslawaaï wat lager geluidbelaste gevels. Op de hoogbelaste westgevels speelt het nauwelijks een rol. Het aangepaste akoestisch onderzoek wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. De vereiste geluidwering van woningen is in het Bouwbesluit geregeld middels een eis aan

	Het is gebruikelijk dat de geluidwering van de gevels wordt afgestemd op de cumulatieve geluidbelasting (daarbij dus de geluidbelasting van industrielawaai te betrekken) omdat dat de totale geluidbelasting is waaraan bewoners zullen worden blootgesteld. De vereiste geluidwering moet worden vastgelegd in het bestemmingsplan (of daar moet juridisch eenduidig naar worden verwezen), omdat het akoestisch onderzoek en/of de hogere waardenbesluiten geen toetsingskader zijn voor de omgevingsvergunning voor bouwen. Dit is niet opgenomen. In het bestemmingsplan moet ook worden opgenomen dat de geluidwerende voorzieningen (de geluidwering) in stand moet worden gehouden. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. In dit geval zal het afstemmen van de benodigde geluidwering op alleen wegverkeerslawai beperkte nadelige gevolgen hebben, omdat de geluidbelasting van industrielawaai op de hoogst belaste gevels lager is dan die van wegverkeerslawai. Dit zal tot gevolg hebben dat door niet meetellen van industrielawaai de nodige geluidwering van de gevels 1 tot hoogstens 2 dB te laag zal worden gesteld.	de karakteristieke geluidwering. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt hieraan getoetst. In de juridische toelichting van het bestemmingsplan zal niettemin bij de beide woonbestemmingen in het bestemmingsplan uitdrukkelijk worden verwezen naar het aangepaste akoestisch onderzoek en zal worden aangeduid dat de geluidwering van de woningen overeenkomstig de cumulatieve berekening moet plaats vinden en in stand worden gehouden. Bouwbesluit en bestemmingsplan waarborgen zo voor de te realiseren woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid. De gemeente heeft dit eveneens, voorafgaand aan het indien van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, met de ontwikkelaar van de woningen gecommuniceerd.
2.	<u>Ecologie</u>. Op 18 februari 2022 is de Actualisatie Omgevingsverordening provincie Groningen 2021 in werking getreden. Op grond daarvan zijn haas, hermelijn en bunzing binnen de provincie Groningen inmiddels niet meer vrijgesteld in bijlage 8, behorende bij artikel 3a.5 en 3a.6 van de Omgevingsverordening van een aantal specifieke genoemde verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming. Verzocht wordt bij het ecologisch onderzoek en de beoordeling van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan hiermee rekening te houden en zo nodig de toelichting hierop aan te passen.	<u>Ecologie</u>. De ecologische paragraaf in de toelichting zal worden aangevuld naar aanleiding van de reactie van de provincie. Er kan voldoende worden onderbouwd dat de betreffende diersoorten niet voor zullen komen in het plangebied. Voor de genoemde soorten is het terrein van de LTS locatie geen geschikte habitat.
		<i>Aanpassing bestemmingsplan</i> a. de juridische toelichting op de beide woonbestemmingen in het bestemmingsplan wordt in bovengenoemde zin aangevuld ten aanzien van het vereiste van geluidwering. b. het aangevulde akoestisch onderzoek d.d. 15 april 2022 wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting. c. de ecologische paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld.

*** Waterschap Noorderzijlvest d.d. 6 april 2022**

<i>Punt</i>	<i>Inhoud</i>	<i>Beantwoording</i>
1.	<u>Toelichting</u> . In paragraaf 5.9 is het beleid over de wateraspecten in brede zin goed beschreven.	Van dit punt wordt kennis genomen.
2.	<u>Toelichting</u> . De één na laatste alinea over een voormalige hoofdwatgang wordt niet herkend en levert geen bijdrage aan de waterparagraaf. De betreffende alinea kan worden verwijderd.	De betreffende alinea wordt verwijderd uit paragraaf 5.9 van de toelichting.
3.	<u>Toelichting</u> . Verzocht wordt de waterparagraaf aan te vullen met een beschrijving hoe het hemelwater wordt opgevangen en (vertraagd) wordt afgevoerd. Uit ambtelijk contact blijkt, dat daartoe een goed initiatief wordt uitgewerkt.	In overleg met het waterschap wordt de paragraaf in de toelichting op dit punt aangevuld.
4.	<u>Verbeelding, regels</u> . Gelet op het voornemen om hemelwater te bergen, te infiltreren alvorens af te voeren, ontbreekt de omschrijving 'water' in de regels onder artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied. Verzocht wordt deze bestemmingsomschrijving toe te voegen.	De omschrijving wordt toegevoegd in artikel 4 van de regels. Het is niet nodig de verbeelding aan te passen.
		<i>Aanpassing bestemmingsplan</i> a. in artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied van de regels wordt de functie 'water' toegevoegd. Gelet op de reactie van het waterschap wordt ambtshalve voorgesteld ook aan artikel 6 Wonen - Woongebouw de functie 'water' toe te voegen. b. de waterparagraaf in de toelichting wordt op de genoemde punten aangepast.

*** Veiligheidsregio Groningen d.d. 7 maart 2022**

<i>Punt</i>	<i>Inhoud</i>	<i>Beantwoording</i>
1.	Op een eerdere versie van het bestemmingsplan is al advies gegeven. Er is geen aanleiding dit advies aan te passen.	Het eerdere advies van de Veiligheidsregio d.d. 1 april 2021 is overgenomen en meegenomen in de rapportage van de Omgevingsdienst Groningen dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Van dit punt wordt kennis genomen.
		<i>Aanpassing bestemmingsplan</i> Aanpassing van het bestemmingsplan is op basis van deze reactie niet nodig.

Met de provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest is ambtelijk contact geweest over hun reactie.

4. Ambtshalve aanpassingen

Vanwege verdere concretisering van de ontwerpen voor de woningbouw en ter verbetering van de kwaliteit van het bestemmingsplan, worden nog de volgende ambtshalve aanpassingen voorgesteld:

- Toelichting, paragraaf 5.4: hierin wordt gesproken van de aanleg van 41 parkeerplaatsen. Dit moeten er 36 zijn. Volgens de norm dienen overigens 32 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Hieraan wordt voldaan;
- Verbeelding, bouwvlak appartementengebouw: het entreeportaal van het appartementengebouw is buiten het bouwvlak gesitueerd en past ook niet binnen de afwijkingmogelijkheden van de algemene bouwregels in artikel 8. Voorgesteld wordt de verbeelding hierop aan te passen;
- Verbeelding: aanpassing bouwvlak grondgebonden woningen: de situering van het bouwvlak wordt in geringe mate aangepast;
- Regels: mogelijkheden voor ondergeschikte gebouwen buiten het bouwvlak zoals een papieropslag of een fietsenstalling. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet hier niet in. Voorgesteld wordt hiervoor in artikel 6 Wonen - Woongebouw en artikel 3 Groen een regeling voor op te nemen en in de algemene bouwregels als genoemd onder artikel 8a een ruimere algemene afwijkingmogelijkheid voor ondergeschikte bouwonderdelen op te nemen tot 2.00 meter.

De aanpassingen zijn ondergeschikt van aard en vormen geen essentiële wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter visie lag.

Ten aanzien van de verbeelding en de regels wordt de raad (onder 5) voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

5. Resumé aanpassingen bij vaststelling

Deze reactienota hoort bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan. De verbeelding en de regels behoren tot het juridische deel van het bestemmingsplan. Aanpassing hiervan zal door de gemeenteraad specifiek moeten worden benoemd door gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Het gaat, resumerend, om de volgende ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van overlegreacties:

Verbeelding:

- Aanpassing bouwvlak appartementengebouw op situering entreeportaal en aanpassing bouwvlak grondgebonden woningen op ondergeschikte punten.

Regels:

- Aanpassing artikel 4 en 6 van de regels, toevoeging functie 'water';
- opnemen regeling voor ondergeschikte gebouwen buiten het bouwvlak in de bestemming Wonen - Woongebouw en Groen;
- de algemene bouwregels in artikel 8, onder a. verruimen tot een afwijkingmogelijkheid voor ondergeschikte bouwonderdelen tot 2.00 meter.

Toelichting:

- De in de tabel onder 3. en de onder 4. genoemde aanpassingen in de toelichting behoeven niet specifiek te worden benoemd, maar zullen na besluitvorming door de raad uiteraard worden meegenomen in het vast te stellen plan.

6. Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zullen de wijzigingen in het bestemmingsplan worden doorgevoerd, waarna het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan overeenkomstig de wettelijke bepalingen wordt bekendgemaakt en ter visie gelegd.