



D
Eemsdelta

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 15-03-2022
IMRO IDN NL.IMRO.1979.64BP-ON01

PROJECT
PROJECTLEIDER Chirs Tasma

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER 20210305

AUTEUR
STATUS Stephan Latuputty
ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging plangebied	9
1.3	Planologische regeling	10
1.4	Leeswijzer	14
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	15
Hoofdstuk 3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4	Ontwikkeling van het plangebied	23
4.1	Ruimtelijke ontwikkeling	23
4.2	Stedenbouwkundige verkenning en beeldkwaliteitsplan	24
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	25
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	25
5.2	Ecologie	26
5.3	Bodem	29
5.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	31
5.5	Milieuzonering	32
5.6	Geluid	33
5.7	Externe veiligheid	34
5.8	Luchtkwaliteit	36
5.9	Water	37
5.10	Kabels en leidingen	39
5.11	Niet Gesprongen Explosieven (NGE)	40
5.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	40
Hoofdstuk 6	Juridische toelichting	43
6.1	Toelichting op het juridisch systeem	43
6.2	Toelichting op de bestemmingen	43

Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	45
7.1	Economische uitvoerbaarheid	45
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Stikstofonderzoek
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna
Bijlage 4	Quickscan en aanvullend onderzoek garageboxen
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 6	Historisch bodemonderzoek
Bijlage 7	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 8	Advies externe veiligheid Omgevingsdienst Groningen
Bijlage 9	Advies Brandweer
Bijlage 10	Explosievenonderzoek
Bijlage 11	Watertoets
Bijlage 12	Vooroverlegreactie Waterschap Noorderzijlvest
Bijlage 13	Vooroverlegreactie Provincie Groningen

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	77
Artikel 1	Begrippen	77
Artikel 2	Wijze van meten	80
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	81
Artikel 3	Groen	81
Artikel 4	Verkeer - Verblijf	82
Artikel 5	Water	83
Artikel 6	Wonen - 3A	84
Artikel 7	Wonen - 3B	86

Hoofdstuk 3	Algemene regels	88
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	88
Artikel 9	Algemene bouwregels	89
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	90
Artikel 11	Overige regels	91
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	93
Artikel 12	Overgangsrecht	93
Artikel 13	Slotregel	94
Bijlagen regels		95
Bijlage 1	Bedrijfsactiviteiten	97
Verbeelding		99



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Perspectieflocaties

Met het project Perspectieflocaties wordt nieuw woonaanbod ontwikkeld (circa 1.000 woningen) in reactie op de sloop- & nieuwbouwopgave als gevolg van de versterkingsopgave in de Zandplatenbuurt en omgeving. Hiervoor worden ontwikkelingen opgestart en zijn in sommige reeds uitgevoerd in de gaten die zijn ontstaan uit de krimp- en sloopgave van rond de eeuwwisseling. De nieuwe woningen zijn nadrukkelijk ter vervanging van bestaande woningen in de Zandplatenbuurt die op termijn gesloopt moeten worden.

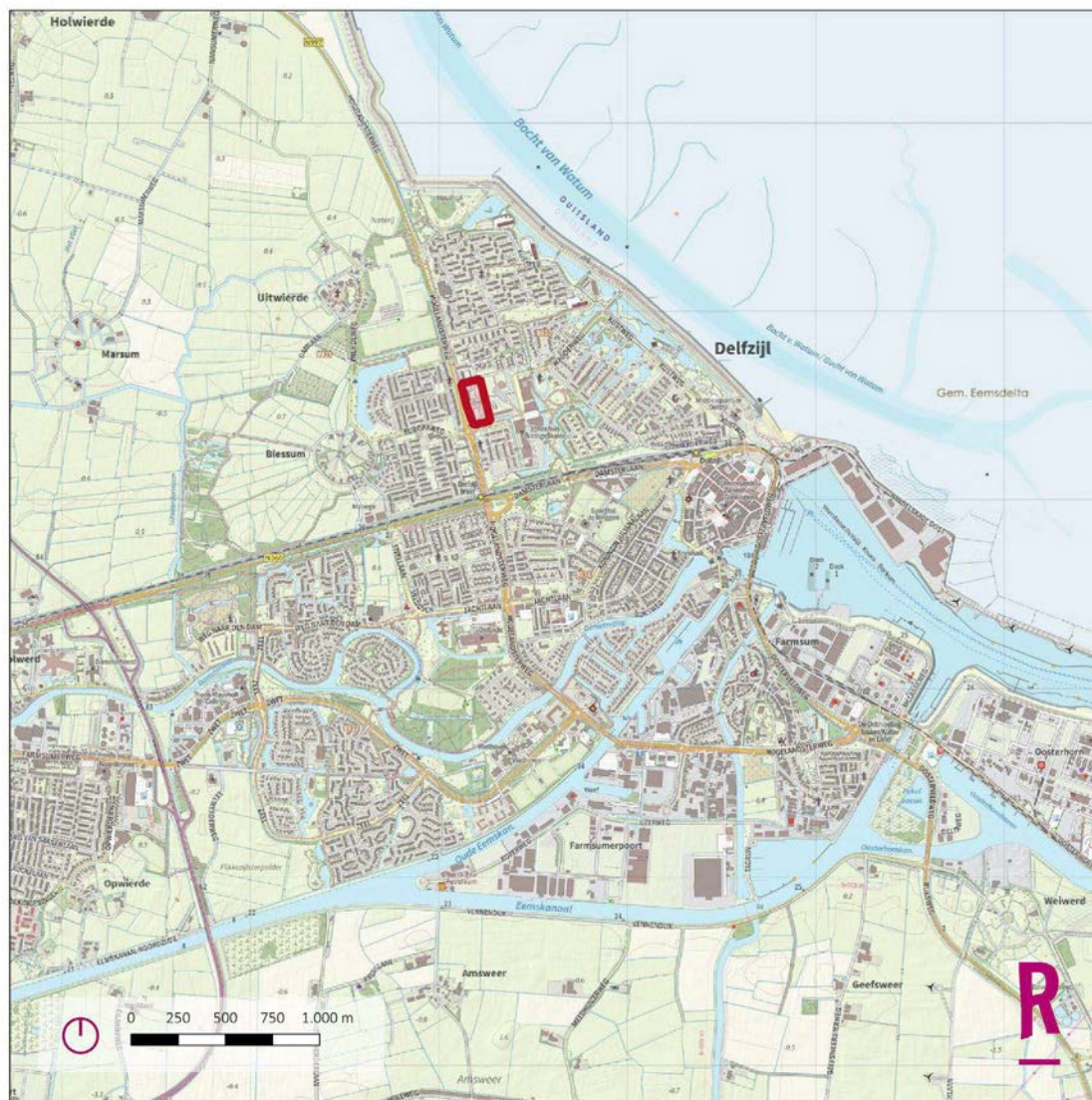
Locatie Landenbuurt

Dit is ook het geval aan de Finsestraat in de Landenbuurt in Delfzijl. Het voornemen is om ter plaatse de bestaande woningen te slopen en 58 woningen terug te bouwen, waarvan bij 18 woningen zorg wordt geleverd.

Deze ontwikkeling is echter niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan *Delfzijl-Kern Noord* en de beheersverordening *Plantsoen De Wending*. De ontwikkeling kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt middels een nieuw bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de Landenbuurt in Delfzijl, dat in het noordelijke deel van de kern van Delfzijl ligt. Het plangebied ligt aan de Finsestraat tussen de tuinen van het project Groen voor Rood en de Hogelandsterweg. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



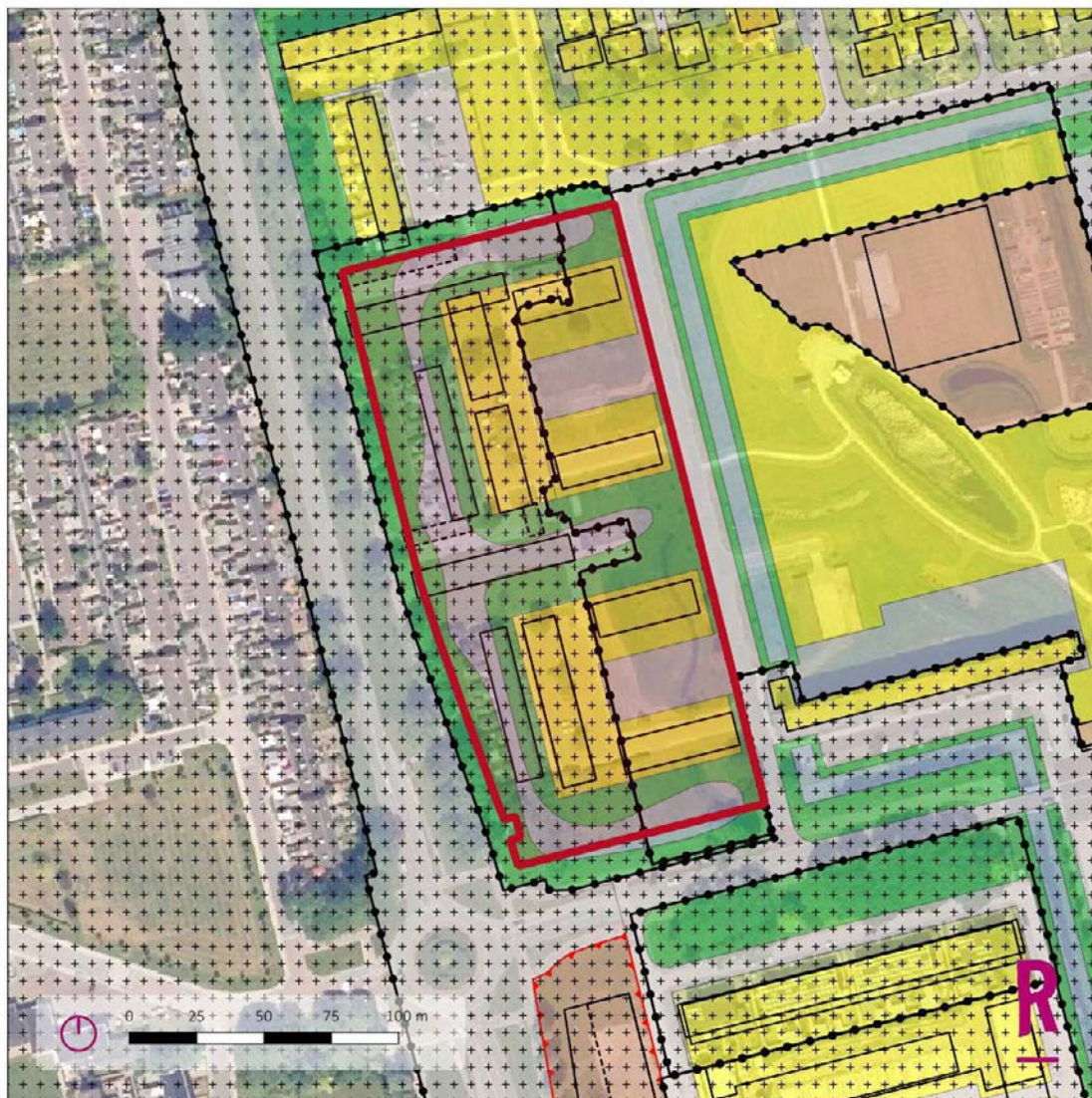
Figuur 1.1 Ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is momenteel deels geregeld in het bestemmingsplan *Delfzijl-Kern Noord*, dat is vastgesteld op 19 augustus 2010. Dit geldt voor het westelijke deel. Het oostelijke deel is geregeld in de beheersverordening *Plantsoen De Wending*, die is vastgesteld op 14 september 2014.

Delfzijl-Kern Noord

De gronden die binnen het bestemmingsplan *Delfzijl-Kern Noord* liggen zijn bestemd als 'Groen', 'Verkeer - Verblijf', met daarin de functie aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - garagebox', 'Tuin', 'Wonen - 3B', 'Wonen - Uit te werken' en 'Wonen - Woongebouw'. Er zijn geen dubbelbestemmingen en functie- en gebiedsaanduidingen van toepassing. In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan Delfzijl-Kern Noord

Binnen de bestemming 'Groen' zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen met de daarbij behorende water, fiets- en voetpaden en ontsluiting voor woningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' zijn de gronden bestemd voor wegen met een functie voor intern en doorgaand verkeer, fiets- en voetpaden, parkeer- en groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - garagebox' zijn tevens garageboxen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de gronden bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Binnen de bestemming 'Wonen - 3B' zijn de gronden bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, met de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd en dit mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen. De woningen worden twee aaneen en/of aaneengesloten toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 10 meter. De dakhelling moet tussen de 30 en 60 graden vallen.

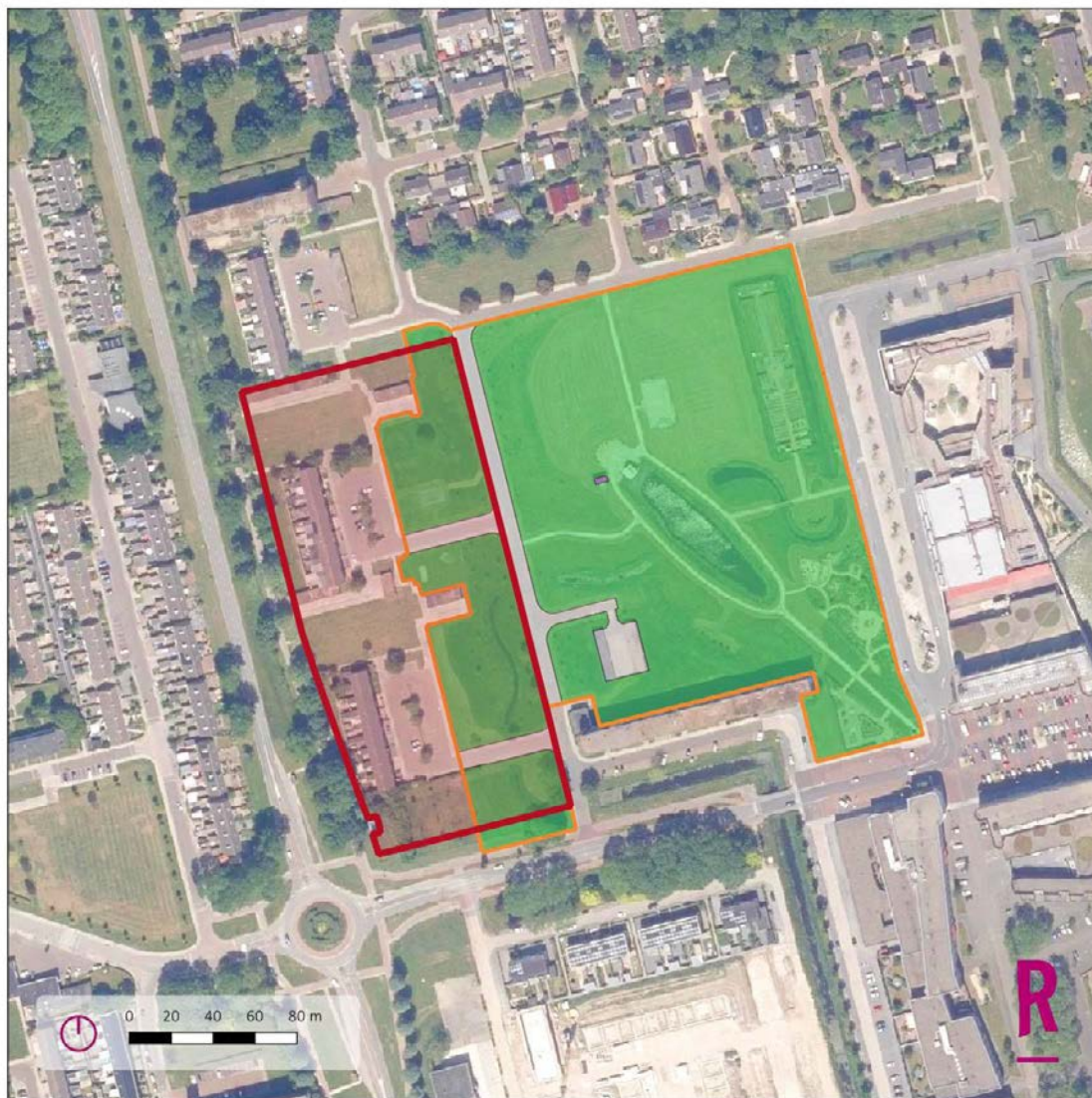
Binnen de bestemming 'Wonen - Uit te werken' zijn de gronden bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf met de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan zal eerst een uitwerkingsplan moeten worden opgesteld, waarbij de volgende regels gelden:

- a. bij de uitwerking wordt een bouwvlak bepaald waarbinnen de woningen moeten worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 150;
- c. de woningen mogen vrijstaand, twee aaneen en in aaneengesloten bouwvorm worden gebouwd;
- d. op hoeklocaties mogen woningen gestapeld worden gebouwd als stedenbouwkundige accenten;
- e. de maatvoering van de woningen dient aan te sluiten bij de bebouwde omgeving;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mag niet worden belemmerd door de te realiseren woonfunctie.

Binnen de bestemming 'Wonen - Woongebouw' zijn de gronden bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf met de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Woningen dienen gestapeld te worden gebouwd, tot een maximale bouwhoogte van 15 meter. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

Beheersverordening Plantsoen De Wending

Voor de oostelijke gronden in het plangebied geldt de beheersverordening *Plantsoen De Wending*. Hierin gelden de besluitvlakken 'Groen' en 'Verkeer-Verblijf'. In figuur 1.3 is de ligging van de besluitvlakken weergegeven.



Figuur 1.3 Uitsnede beheersverordening Plantsoen De Wending

De gronden binnen het besluitvlak 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water en oeverstroken, met de daarbij behorende fiets- en voetpaden, voorzieningen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen en dammen, schuilplek voor dieren ten behoeve van dierenwelzijn, speelvoorzieningen, steigers, openbare nutsvoorzieningen. Er zijn geen gebouwen toegestaan binnen dit besluitvlak.

De gronden binnen het besluitvlak 'Verkeer-Verblijf' zijn de gronden bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, parkeer- en groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Hier geldt eveneens dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

De voorgenomen woningbouwplannen passen niet binnen beide planologische regimes waardoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan voldoet aan de landelijke standaarden voor de opzet van (digitale) bestemmingsplannen. Voor wat betreft structuur, indeling en bestemmingen is zoveel als mogelijk aangesloten bij de geldende bestemmingsplannen voor het centrum van Delfzijl en bij de bestaande door Delfzijl gehanteerde plansystematiek. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en beleidsmatige keuzes zijn op hoofdlijn vastgelegd.

In deze plantoelichting wordt het plan beschreven en de uitgangspunten, die daaraan ten grondslag liggen, gemotiveerd. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) worden in de volgende hoofdstukken beschreven:

- Een gebiedsbeschrijving en beschrijving van de bestaande situatie (hoofdstuk 2);
- een beschrijving van het geldende en van belang zijnde beleidskader (hoofdstuk 3);
- de voorgenomen ontwikkelingen in het gebied (hoofdstuk 4);
- de effecten voor de omgeving en de te nemen maatregelen vanuit de omgeving (hoofdstuk 5);
- een planbeschrijving met daarin de hoofduitgangspunten voor de juridische regeling (hoofdstuk 6);
- een weergave van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 7).

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Historische schets, ruimtelijke ontwikkeling

Het plangebied is onderdeel van Delfzijl-Noord. Dit deel van Delfzijl is gebouwd vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw. De eerste buurten zijn gebouwd aan weerszijden van de Uitwierderweg. Vervolgens is verder westwaarts de Landenbuurt ontwikkeld. Later is ten westen hiervan de Zandplatenbuurt ontwikkeld, die de wierden en buurtschappen Biessum en Uitwierde met Delfzijl verbindt. De wijk heeft tevens een centrumgebied, dat tegenwoordig De Wending heet.



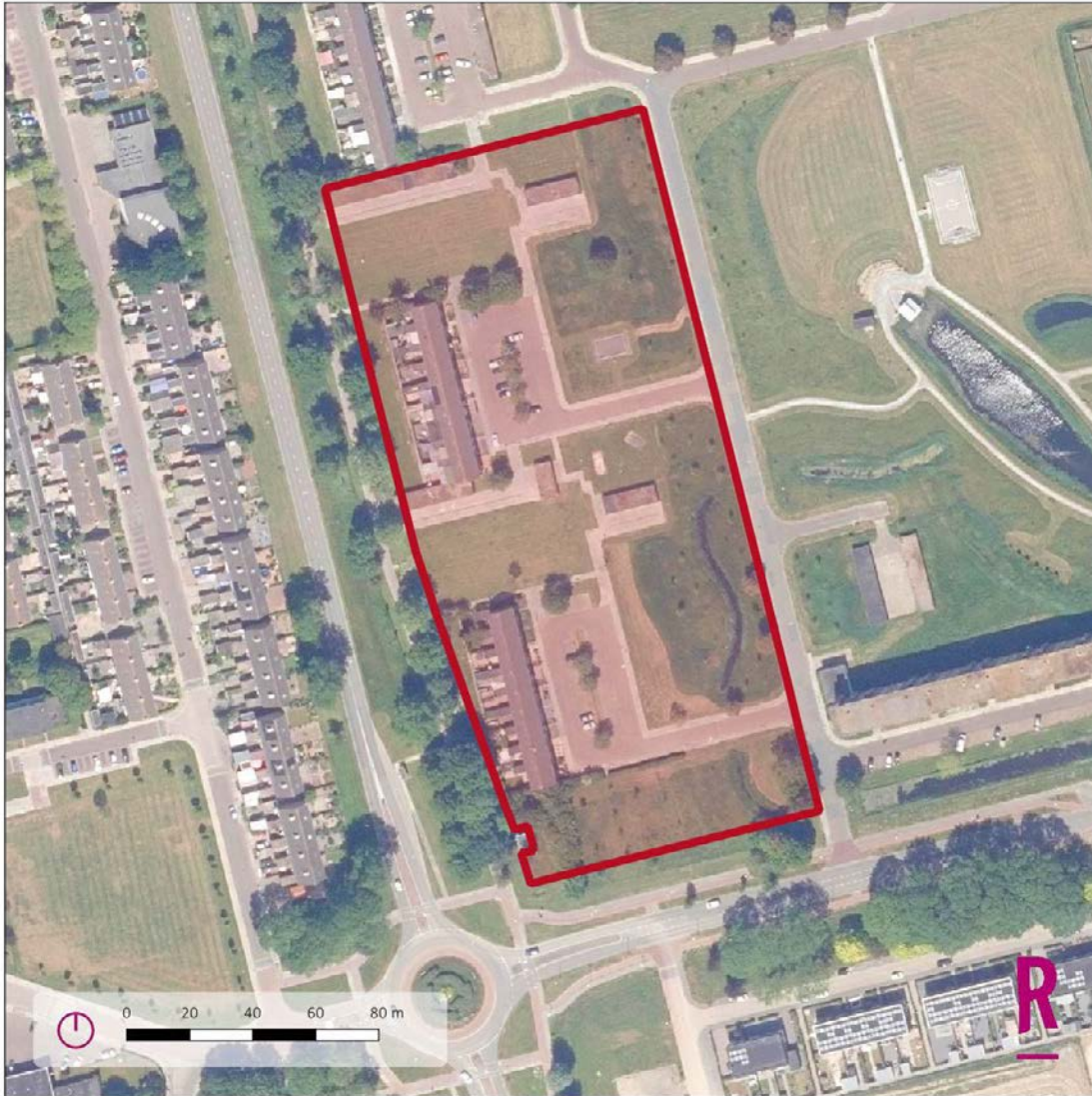
Figuur 2.1 Overzicht van Delfzijl-Noord en de buurtindeling in de huidige situatie

Vanaf eind jaren '90 wordt het idee opgevat voor een herstructurering van een deel van de woningvoorraad in Delfzijl Noord. Halverwege het eerste decennium van de 21^e eeuw zijn de eerste contouren daarvan zichtbaar als de Landenbuurt-zuid, de Sterrenbuurt en delen van de Vestingbuurt verdwijnen. Ook het centrumgebied wordt geheel vernieuwd en in de Zandplatenbuurt vindt een geleidelijke verdunning en transformatie van het woningaanbod plaats. Er komt hier steeds meer openbaar gebied en flats worden vervangen door vrijstaande woningen in een groene buurt.

Landenbuurt

De Landenbuurt zoals we die nu kennen betreft het noordelijke deel van wat eens de Landenbuurt was. Zoals eerder benoemd is het zuidelijke deel (nu de Schrijversbuurt) reeds gesloopt. Het noordelijke deel bestaat uit een aantal flats en grondgebonden woningen in het westen van de buurt en een groen park (Groen voor Rood) in het oostelijk deel. Daarmee is de buurt dun bebouwd en heeft het een groen karakter.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan betreft het westen van de buurt, aan de Finsestraat. De flats die hier stonden en een groot deel van de grondgebonden woningen zijn reeds gesloopt. In de huidige situatie staan er nog drie rijen aan grondgebonden woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap. De overige gronden liggen braak (met enkele bestaande garageboxen uit het verleden). In figuur 2.2 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2.2 Luchtfoto van de huidige situatie met het plangebied

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Binnen het rijksbeleid zijn de Nationale Omgevingsvisie, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de Ladder voor Duurzame verstedelijking en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening van belang.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Uitvoering

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

De ontwikkeling in het plangebied raakt, gezien de relatief kleine omvang en de locatie, geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit plan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de behoefte en de beschikbare ruimte binnen stedelijk gebied.

Binnen het plangebied worden 58 woningen gerealiseerd, waarvan bij 18 woningen zorg wordt geleverd. Deze ontwikkeling maakt deel uit van een grotere ontwikkeling, namelijk de versterkingsopgave die als gevolg van de aardbevingsproblematiek in de gemeente is ontstaan. In het kader hiervan worden niet-aardbevingsbestendige woningen gesloopt en worden aardbevingsbestendige woningen terug gebouwd. Hierbij neemt het aantal woningen in totaal af. Ondanks dat dus 58 woningen in het plangebied worden gebouwd, neemt het aantal woningen van de totale ontwikkeling af. Verder ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied. De behoefte naar deze woningen is nader onderbouwd in paragraaf 3.3 en 3.4, waar het gemeentelijk beleid uiteen is gezet. Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Het ruimtelijk beleid is door de Provincie Groningen vastgelegd in de Omgevingsvisie 2016-2020. In de Omgevingsvisie wordt al het ruimtelijk beleid gebundeld in één document. Tegelijk met de Omgevingsvisie is ook de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 vastgesteld. Beide documenten hebben inmiddels diverse wijzigingen ondergaan. In dit bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde versie van 3 februari 2021 van beide documenten die op www.ruimtelijkeplannen.nl bekend zijn gemaakt. De provinciale belangen uit de visie zijn in de Omgevingsverordening vertaald in bindende regels die bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in acht dienen te worden gehouden. Het gaat hierbij om zowel ruimtelijke aspecten waaronder landschapswaarden en cultuurhistorische waarden als functionele aspecten waaronder verkeer en vervoer en wonen.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Ter uitvoering van het beleid uit de Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten op 1 juni 2016 de provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. De verordening bevat regels over de fysieke leefomgeving en wel voor de onderwerpen ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en ontgrondingen. Daarmee sluit het aan bij eerdere verordeningen. De verordening bevat algemene regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau. Dat betekent dat gemeenten zich bij het opstellen van (nieuwe) bestemmingsplannen hieraan moeten houden; de voorwaarden zijn zowel inhoudelijk als methodisch. In de Omgevingsverordening wordt met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen onder meer aandacht gevraagd voor de wijze waarop met de ruimtelijke kwaliteit en aspecten van duurzaamheid wordt omgegaan. Na vaststelling op 1 juni 2016 is de verordening inmiddels diverse malen gewijzigd. Toetsing aan de verordening heeft plaats gevonden op basis van de geconsolideerde versie van 3 februari 2021 die is bekendgemaakt op ruimtelijkeplannen.nl.

De provinciale omgevingsverordening ziet primair toe op het buitengebied. Het stedelijk gebied wordt met name geregeld in gemeentelijk beleid. Desondanks zijn wel regels opgenomen ten aanzien van woningbouw.

In artikel 2.15.1 is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen kan 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. In paragraaf 3.3 is opgenomen dat hier sprake van is. Daarmee is het voornemen in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030

Op basis van de Ontwikkelingsvisie wil de regio werken aan een veilig en duurzaam ingerichte Eemsdelta regio in 2030. Een regio met een aantrekkelijk woonklimaat en een goede balans tussen de economie en de ecologie. De Ontwikkelingsvisie wil daarbij twee functies vervullen.

- het aanjagen van ontwikkelingen en functies in de regio;
- het sturen en ordenen hiervan.

Ten aanzien van de concentratie in centrumdorpen wordt in de visie vermeld dat lokale voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs en detailhandel gevoelig zijn voor de concentratie van functies. Het totale niveau van bovenlokale voorzieningen voor de regio als geheel wordt op niveau gehouden door deze te concentreren in de regionale centra en in een beperkt aantal centrumdorpen. De centrumdorpen zijn robuust, goed bereikbaar via weg en/of spoor en samen met de regionale centra de dragers van de robuuste ruimtelijke structuur.

Ten aanzien van wonen is de uitvoering nader uiteengezet in het Woon- en Leefbaarheidsplan. De regio wil in ieder geval mensen zo lang mogelijk in de eigen woning of leefomgeving laten wonen. Dat betekent dat de gemeente uitgebreid gaat investeren in het behoud en verbetering van woningen, wijken en dorpen. Nieuw bouwen gebeurt alleen in regionale centra en de centrumdorpen.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het beleid uit de ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030, in die zin dat de

nieuwbouwwoningen in een regionaal centrum worden gerealiseerd. Meer hierover is opgenomen in de volgende subparagraaf.

3.3.2 Woon- en Leefbaarheidsplan Noord-Groningen

Voor Noord-Groningen, waar de gemeente Eemsdelta deel van uit maakt, is het Woon- en Leefbaarheidsplan 'Noord-Groningen Leeft!' (WLP) met een bijbehorend Uitvoeringsprogramma vastgesteld, voor de periode 2017-2021.

In 2011 is het eerste WLP opgesteld, die daarna is geactualiseerd. In het WLP wordt ingegaan op de ontwikkeling van de leefbaarheid in de regio sinds 2011 en welke maatregelen er zijn en worden getroffen om de leefbaarheid te verbeteren. Daarnaast zijn voor de periode 2017-2021 nieuwe doelstellingen geformuleerd. Er wordt ingezet op krachtige buurten en dorpen die samen een toekomstbestendige en duurzame regio moeten 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 5 kernopgaven geformuleerd waardoor de thema's bevolkingsdaling en versterking 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 de kernopgave 'het wonen van de toekomst' komt duidelijk naar voren dat de veranderingen in bevolking en woningvoorraad groot zijn. Volgens de meest waarschijnlijke bevolkingsprognose neemt in Delfzijl de bevolking met af in de periode 2016-2026, waardoor de woningvoorraad met 775 woningen moet inkrimpen. Om tot een gezonde woningmarkt te komen moeten vraag en aanbod beter op elkaar worden afgestemd. Daarom moet de woningvoorraad worden ingekrompen.

Naast deze krimpopgave geldt ook een kwaliteitsopgave. De huidige kwaliteit van woningen voldoet in veel gevallen niet aan de eisen van de toekomst. Bovendien speelt hierbij ook nog de versterkingsopgave, voortkomend uit de aardbevingsproblematiek.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor de besloten ontwikkelingen. Er worden 58 woningen gebouwd, waarvan 18 woningen met zorg. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de behoefte naar kwalitatief goede woningen, die aardbevingsbestendig zijn. In verband met de versterkingsopgave en het streven naar een leefbare en diverse leef- en woonomgeving worden woningen gesloopt en elders in Delfzijl-Noord herbouwd. De in de Landenbuurt te bouwen woningen zijn primair voor herhuisvesters, afkomstig van woningen die zowel binnen als buiten het plangebied worden gesloopt. Derhalve neemt de totale woningvoorraad in Delfzijl met de ontwikkelingen uit het onderhavig bestemmingsplan niet toe, maar juist af. Hiermee is het initiatief in overeenstemming met het Woon- en Leefbaarheidsplan Noord-Groningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie 2018-2022 (voormalige gemeente Delfzijl)

Sinds 1 januari 2021 bestaat de gemeente Eemsdelta. Deze is ontstaan uit de fusie van de gemeenten Appingedam, Delfzijl en Loppersum. De nieuwe gemeente is bezig met de ontwikkeling van een gemeentelijke woonvisie. Tot die tijd wordt getoetst aan de woonvisie van de voormalige gemeente Delfzijl.

Ook in Delfzijl leiden ontwikkelingen als ontgroening, vergrijzing en migratie tot een veranderende vraag naar woningen en woonmilieus. Zowel in kwalitatieve zin als in kwantitatieve zin. 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. De versterkingsopgave in het kader van de aardbevingenproblematiek maakt de behoefte aan een actuele woonvisie groot. De woonvisie is een instrument ter voorbereiding op de versterkingsopgave. De bedoeling is kansen te benutten om méér te bereiken dan veiligheid voor aardbevingen alleen.

De woonvisie is tot stand gekomen na intensieve consultatie van alle betrokkenen bij de woningmarkt in Delfzijl.

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 inspelen op veranderende woonwensen nodig is: 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. Ook voor huishoudens met een smallere beurs is er blijvend plek in Delfzijl. De woonvisie zet in op een kwalitatief gezonde woningmarkt. Richtinggevend is de daadwerkelijke woningbehoefte. Dat betekent dat aan de voorkant mogelijk wordt gemaakt, dat er voldoende woningen en locaties zijn om aan nieuwe woonwensen te voldoen en om verdichting in de richting van het centrum te organiseren. Het woningaanbod in de wijken rond het centrum kan vergroot worden. Hier moet iedereen kunnen wonen met het centrum binnen handbereik en een voorzieningenniveau dat aansluit bij de behoefte.

Met betrekking tot de verschillende wijken in Delfzijl stelt de gemeente dat ze leefbaar moeten zijn en blijven. Ook streeft de gemeente naar een zo groot mogelijke diversiteit in de wijken; koop- en huurwoningen, jong en oud en verschillende inkomensgroepen. Ook wil de gemeente gebiedsgericht gaan werken en aansluiten bij de kwaliteit en specifieke opgaves per wijk of buurt. Specifiek met betrekking tot de Landenbuurt is aangegeven dat hier kansen liggen om de woonbuurten en de verbinding met de kust en de zee te versterken. Binnen de buurt wil de gemeente de open plekken benutten voor nieuwe woningen, zodat de structuur van Delfzijl compacter wordt. Met deze ontwikkeling wordt een open plek in de Landenbuurt opgevuld met woningen en ontstaat een compactere stadskern.

3.4.2 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 wonen als voorzieningen. Deze maatregelen zijn beschreven in het Integraal InvesteringsProgramma Delfzijl 2012-2022 (IIP). Investerings zijn nodig om bij een afnemende woningbehoefte de kwaliteit van wijken en dorpen op peil te houden. Daarnaast moet Delfzijl regionale voorzieningen blijven bieden zoals een goed zorgcluster, stevige scholen, inclusief voorgezet en beroepsonderwijs, een aantrekkelijk winkelcentrum en een divers cultureel aanbod.

De voormalige gemeente Delfzijl en de provincie Groningen hebben als nadere uitwerking van het IIP het Actieplan Dorpen en Wijken opgesteld. In het Actieplan 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 woningen in deze dorpen en wijken.

Binnen het plangebied is sprake van nieuwbouw van reguliere woningen en zorgwoningen. Binnen bestaand stedelijk gebied worden met dit project in totaal 58 woningen gerealiseerd, waarvan 18 met zorg. De te realiseren woningen dragen niet alleen bij aan een goede woningvoorraad, maar ook aan een leefbare woonomgeving in het groen. Het plan sluit aan bij het IIP en het Actieplan Dorpen en Wijken en is passend binnen de behoefte-raming.

3.4.3 Gebiedsvisie Delfzijl-Noord

Delfzijl-Noord is één 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 voormalige gemeente Delfzijl en nu onderdeel van de gemeente Eemsdelta. De gebiedsvisie brengt in beeld wat de kansen en opgaven zijn voor Delfzijl-Noord, waaronder ook de Landenbuurt valt. Hiervoor zijn drie uitgangspunten leidend:

- de bewoner en zijn/haar (woon)wensen staan voorop;
- de regie ligt bij de gemeente, Acantus en de inwoners;
- de gemeente ontwikkelt samen met de wijk een sociaal buurtprogramma aan de hand van een gebiedskompas voor Noord.

Voor de wensen van de bewoner geldt dat wie in Delfzijl wil blijven wonen, in Delfzijl kan blijven wonen.

Voor Delfzijl-Noord staat centraal dat het een complete, groene en zelfstandige wijk blijft, waar alle voorzieningen goed bereikbaar zijn. Specifiek voor de Landenbuurt wordt benadrukt dat er ruimte is voor een groen-voor-roodpark, die een belangrijke status als ontmoetingsplek moet hebben.

Eén van de kernopgaven uit de gebiedsvisie is een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad. De kwaliteit van de huurwoningen is onvoldoende toekomstbestendig en een kwaliteitsslag is op termijn noodzakelijk. Daarbij worden de bestaande woningen aangepakt en verduurzaamd of vervangen door nieuwe woningen. Ook voor koopwoningen geldt dit.

De woningbouwontwikkeling die in onderhavig bestemmingsplan planologisch wordt voorzien is onderdeel van een grotere woningbouwontwikkeling waarbij niet-aardbevingsbestendige en verouderde woningen worden vervangen door nieuwe, aardbevingsbestendige woningen.

Hoofdstuk 4 Ontwikkeling van het plangebied

4.1 Ruimtelijke ontwikkeling

De ontwikkeling betreft een deel van de Landenbuurt, gelegen in het noorden van Delfzijl. Het plangebied wordt herontwikkeld tot woningbouwlocatie in een parkachtige omgeving. In totaal worden 58 rijwoningen ontwikkeld. Er zullen zowel woningen bestaande uit één bouwlaag, als woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap worden ontwikkeld. Bovendien wordt bij 18 woningen zorg geleverd.

De woningen worden verdeeld over twee woonhofjes. In het noordelijke woonhof worden drie rijen van zes woningen en één rij van zeven woningen gerealiseerd. De zuidelijke rij woningen zal bestaan uit twee lagen met kap. De overige drie rijen bestaan uit woningen van één laag met kap en worden levensloopbestendig uitgevoerd. Het zuidelijke hof betreft twee rijen van zeven en acht woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Ten westen hiervan wordt een woonzorgcomplex bestaande uit 18 woningen gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden voornamelijk gerealiseerd temidden van de woningen, maar ook aan de straatzijde van de Finsestraat. Ten westen, noorden en zuiden van de woningen worden groenvoorzieningen en een grote waterpartij aangelegd. In figuur 4.1 is een situatietekening van de voorgenomen situatie weergegeven.



Figuur 4.1 Situatietekening voorgenomen situatie

4.2 Stedenbouwkundige verkenning en beeldkwaliteitsplan

De gemeente Eemsdelta heeft voor de Landenbuurt en omgeving een stedenbouwkundige verkenning opgesteld. De Landenbuurt maakt deel uit van stedelijke vernieuwing in Delfzijl, onder de zogenaamde Perspectieflocaties. Dit betreffen locaties in Delfzijl waar inbreiding wordt voorzien. In de afgelopen jaren zijn er in Delfzijl veel woningen gesloopt uit het oogpunt van de versterking. De komende tijd is het noodzaak een compacte kern te creëren, met voldoende woningen. Daarom worden de inbreidingslocaties nu ontwikkeld.

De status van deze stedenbouwkundige verkenning is een voorlopige visie op hoofdlijnen op de wenselijke ontwikkeling van het gebied. Deze verkenning is de weergave van een zoektocht naar de ordening en ruimtelijke samenhang van het programma in een van oudsher dynamische en veelzijdige omgeving. De verkenning beschrijft de stedenbouwkundige randvoorwaarden en verwijst naar de samenbindende visie voor een groot deel van de Landenbuurt. De Landenbuurt valt in de huidige welstandsnota onder de planmatige gerealiseerde woongebieden. Hier zijn specifieke welstandscriteria voor opgenomen voor beheer en behoud van de bestaande kwaliteiten. De welstandsnota van de voormalige gemeente Delfzijl, thans Eemsdelta, bevat geen specifieke welstandscriteria voor projectmatige ontwikkelingen (zoals in dit bestemmingsplan beschreven) in de Landenbuurt. Voor dit soort projecten kunnen pas welstandscriteria worden opgesteld als er duidelijkheid is over de aard van de ontwikkelingen. Criteria voor de beeldkwaliteit bij projectmatige ontwikkelingen worden vervat in een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld waarna het beeldkwaliteitsplan onderdeel vormt van de welstandsnota.

Voor de ontwikkeling wordt een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 1. Hierin zijn, naast een stedenbouwkundige verkenning, beeldkwaliteitseisen opgenomen waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Dit gaat onder meer in op de hoofdvorm van de gebouwen, de situering, materialisatie en de buitenruimte en erfafscheidingen. Door hieraan te voldoen wordt het plangebied passend ingericht.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Archeologie

Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 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 in 2022 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, ruimtelijke plannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. 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 kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie.

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de zone 'Moderne wijken en industrieën' van de herziene archeologische verwachtingenkaart van de (voormalige) gemeente Delfzijl. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van archeologische verwachtingswaarden. Daarom hoeft geen rekening te worden gehouden met eventuele archeologische waarden in de grond.

Conclusie

Wegens het ontbreken van archeologische verwachtingswaarden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wel blijft de meldplicht van kracht. Mocht tijdens de werkzaamheden toch op archeologische vondsten gestuit worden, dan zal dit moeten worden gemeld.

5.1.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd, dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

Onderzoek

Op basis van de Nota cultuurhistorie en de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente, geldt ter plaatse van het plangebied de cultuurhistorische waarde 'Verkaveling (WR-ch2)'. Binnen de gemeente zijn verschillende typen historische verkaveling bewaard gebleven. Deze vertellen elk een afzonderlijk deel van het ontstaan van de huidige gemeente Eemdelta. De verschillende verkavelingstypen die binnen de gemeente Delfzijl voorkomen zijn:

- Onregelmatige blokverkaveling;
- Opstreckende verkaveling;
- Meedenverkaveling/blokstrookverkaveling.

In de geldende planologische regeling is in het facetplan Cultuurhistorie een dubbelbestemming opgenomen ten

aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Hierbij gaat het om behoud en bescherming van de verkaveling alsmede van de bestaande bebouwingsvormen.

De verkaveling is in de huidige situatie al verdwenen uit het plangebied omdat de gronden zijn ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. De cultuurhistorische waarde binnen het plangebied is daarmee reeds verdwenen. Er hoeft dan ook geen rekening meer mee gehouden te worden.

Ook de bebouwing is vrijwel geheel gesloopt. Er staan nog een aantal rijwoningen in het plangebied. Deze zijn echter niet cultuurhistorisch waardevol. Bovendien worden deze vervangen voor nieuwe rijwoningen, waarmee de bestaande bebouwing zoveel mogelijk wordt nagebootst, maar wel waarbij wordt voldaan aan de moderne eisen.

Conclusie

Er is geen onderzoek noodzakelijk naar cultuurhistorische waarden in het plangebied, omdat deze niet aanwezig zijn.

5.2 Ecologie

Wet natuurbescherming

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

5.2.1 Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

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

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudings- doelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudings- doelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn). Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

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

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Onderzoek

Het plangebied ligt in de kern van Delfzijl en ligt ten zuiden en westen van de Waddenzee, op een afstand van circa 1 kilometer. Het plangebied ligt in binnenstedelijk gebied en kent in de huidige situatie al de woonfunctie. Omdat de ontwikkeling in binnenstedelijk gebied ligt en er dus al sprake is van een woonfunctie, zal de toekomstige situatie geen negatieve effecten hebben op beschermde natuurwaarden in de omgeving. Het plangebied maakt zelf geen deel uit van beschermde natuurgebieden. De situatie blijft min of meer gelijk.

Ten aanzien van stikstofgevoelige gebieden is in het kader van deze ontwikkeling een stikstofberekening uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 2. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is op stikstofgevoelige gebieden.

5.2.2 Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

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

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming provincie Groningen

In de provincie Groningen wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In verband met de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, de uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkering, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer, de uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw of bestendig gebruik worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage II bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan is onderdeel van een algehele quickscan die betrekking heeft op meerdere locaties binnen Delfzijl, die binnenkort voor ontwikkeling in aanmerking komen dan wel al in ontwikkeling zijn. De quickscan is opgenomen als bijlage 3.

Met betrekking tot het plangebied (deelgebied Q binnen de quickscan) is naar voren gekomen dat mogelijk vleermuizen en steenmarters aanwezig zijn in het plangebied. Daarop is inmiddels een vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en steenmarters uitgezet, gecombineerd met een quickscan voor de woonblokken aan de Finsestraat die geen onderdeel uitmaakten van de eerste quickscan. Dit onderzoek zit als bijlage bij dit bestemmingsplan (bijlage 4). De conclusie is dat geen (verblijven van) steenmarters en vleermuizen in de garageboxen zijn aangetroffen (wel geldt hier een zorgplicht), en dat er potentiële verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten in de woonblokken aan de Finsestraat aanwezig zijn.

Uit het vervolgonderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen:

Amfibieën en zoogdieren

Tijdens werkzaamheden de zorgplicht in acht houden waarbij gedacht wordt aan onder andere het volgende:

- Indien individuen van dieren worden aangetroffen, dienen deze de gelegenheid te krijgen om te kunnen vluchten;
- Aanvullend op bovenstaande maatregel kan ervoor worden gekozen om minder mobiele dieren, zoals egel en gewone pad, te verplaatsen tot buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Vleermuizen

Voor vleermuizen (en andere nacht actieve-/lichtgevoelige dieren zoals uilen) dient rekening te worden gehouden met mogelijke lichtverstoring. Door uitsluitend overdag te werken of vleermuisvriendelijke verlichting te gebruiken wordt verstoring van deze soorten voorkomen. Ook wordt aanbevolen in de toekomstige situatie gebruik te maken van vleermuisvriendelijke verlichting.

Algemene broedvogels

Werken buiten broedseizoen (globaal de periode tussen 15 maart en 15 augustus) en/of broedvogelcheck laten uitvoeren.

Jaarrond beschermde vogels

Alvorens er bomen worden gekapt dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van nextlocaties van jaarrond beschermde broedvogels.

Voor de sloopwerkzaamheden ter plaatse van de woonblokken dient een nader onderzoek naar de potentiële verblijfplaatsen voor de huismus en gierzwaluw te worden uitgevoerd.

Ook dient er een nader onderzoek naar de functionaliteit van het plangebied voor de huiszwaluw te worden uitgevoerd. Mochten er verblijfplaatsen aanwezig zijn binnen het plangebied dan dient er afhankelijk van de aanwezige populatie binnen- en rondom het plangebied, in overleg met Provincie Groningen, te worden onderzocht of deze verblijfplaatsen jaarrond beschermd zijn of dat er voldoende alternatieven aanwezig zijn in de omgeving.

Conclusie

De garageboxen zijn gevrijwaard van fauna. Voor wat betreft de hierboven genoemde soorten die mogelijk wel in de woonblokken aanwezig kunnen zijn, kan op basis van een ruime benadering van mogelijk aanwezige soorten, gebruik worden gemaakt van de generieke ontheffing Wet natuurbescherming. De ontheffing wordt bij de NCG aangevraagd.

5.3 Bodem

Toetsingskader

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

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

Onderzoek

Ten behoeve van voorgenomen woningbouwontwikkelingen in Delfzijl is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, dat onder meer betrekking heeft op het plangebied van dit bestemmingsplan. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6.

Uit het historisch bodemonderzoek is met betrekking tot het plangebied naar voren gekomen dat een verkennend onderzoek noodzakelijk is om de kwaliteit van de bodem te onderzoeken. Dit onderzoek is uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen als bijlage 7. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Landbodem

Gehele locatie

Met het onderzoek is de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het gehele plangebied vastgesteld. In de geroerde bodem zijn, door het (historische) gebruik van de locatie, plaatselijk maximaal licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater aangetoond. Er is geen aanleiding tot vervolgonderzoek.

01. Hogeweg

De met baksteen geroerde bovengrond is licht verontreinigd met PAK. De overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd boven de achtergrondwaarde aangetoond. Geconcludeerd wordt dat de aanwezigheid van het voormalige wegtracé niet heeft geleid tot verontreiniging van de bodem ter plaatse. Er is geen aanleiding tot vervolgonderzoek.

02. Dempingen

Ter plaatse van de voormalige watergangen kan over het algemeen worden gesteld dat er tot circa 1,5 m -mv sprake is van geroerde licht verontreinigde grond en grondwater. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot vervolgonderzoek. Opgemerkt dient te worden dat ter hoogte van boringen 02-21/101, 105 en 108 visueel een verontreiniging met minerale olie in de grond aanwezig is op een diepte van circa 1,5-2,0 m-mv. Analytisch zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen in grond en grondwater. Toch kan op basis van visuele waarneming het wenselijk zijn de grond tijdens werkzaamheden ter hoogte van deze locatie apart te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker.

03. Bodem bij asbestverdachte platen (garageboxen Finsestraat 2G)

Ter plaatse van de locatie zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen. In het onderzochte grondmonsters is geen asbest aangetoond. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

04. Stort naast woningblok (ter hoogte van Finsestraat 166)

Ter plaatse van de locatie zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen. In het onderzochte grondmonsters is geen asbest aangetoond. In de grond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties gemeten. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Opgemerkt dient te worden dat de lichte verontreiniging met VOCl in het grondwater mogelijk is ontstaan door de aanwezigheid van de stort. Hierbij wordt aangenomen dat de stort na 1987 is ontstaan en dat daarmee sprake is van zorgplicht (artikel 13 van de Wet bodembescherming).

05. Stort in heg (ter hoogte van Finsestraat 10-12)

In de bovengrond (0,5 m – mv) zijn bijmengingen met plastic en baksteen waargenomen. Er zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen. Analytisch zijn in de grond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond, er is dan ook geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

06. Voormalige IJslandsestraat 2

Tijdens het onderzoek zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen waarnemingen gedaan van de aanwezigheid van een restverontreiniging.

07. Bodem onder asfaltconstructie

Tijdens het onderzoek zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen verontreinigingen aangetoond in de grond. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

Besluit Bodemkwaliteit

Plaatselijk is in de bovengrond (boringen 32/33/41) de grond beoordeeld als indicatief toepasbaar als klasse 'wonen'. Plaatselijk is in de ondergrond (ter hoogte van boringen 51/64) de grond beoordeeld als klasse 'industrie'. Verder is de gehele locatie beoordeeld als indicatief klasse 'altijd toepasbaar'.

Waterbodem

De aanwezige sliblaag in beide watergangen, is beoordeeld als Vrij toepasbaar op landbodem en in oppervlaktewater en verspreidbaar op aangrenzende percelen.

Verharding

De gehele asfaltconstructie (wegtracé inclusief reparatievlakken) is beoordeeld als niet teerhoudend. In totaal is de hoeveelheid vrijkomend asfalt geraamd op circa 490 ton. De funderingslaag, bestaande uit slakken, is indicatief beoordeeld als herbruikbaar als NV-bouwstof (ongeisoleerd toepassen).

Conclusie

Uit het bodemonderzoek is naar voren gekomen dat geen sprake is van verontreinigingen en daarmee geen belemmeringen voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

5.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

Verkeer en ontsluiting

Binnen het plangebied worden 58 woningen gerealiseerd, waarvan 18 woningen met zorg. Op basis van CROW publicatie 381 zorgt dit voor een verkeersgeneratie van 318 motorvoertuigbewegingen per etmaal (stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk', ligging in de 'rest bebouwde kom' en het minimale parkeercijfer). Dit aantal kan gesaneerd worden met de verkeersgeneratie van de woningen die in de huidige situatie in het plangebied aanwezig zijn en worden gesloopt. Dit aantal bedraagt 27 woningen met een verkeersgeneratie van 156 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Per saldo neemt de verkeersgeneratie dus slechts met 162 mvt/etmaal toe. Dit aantal zorgt niet voor belemmeringen in de verkeersafwikkeling.

De woningen worden opgezet in twee woonhofjes, die worden ontsloten middels centrale parkeerplaatsen, op de Finsestraat. De Finsestraat is reeds ingericht als erfontsluitingsweg binnen bestaand stedelijk gebied. Via de Finsestraat en de Europaweg kan de N997 worden bereikt. De woningen zijn op deze manier goed ontsloten.

Parkeren

Op basis van publicatie 381 van het CROW is de parkeerbehoefte berekend. Binnen het plangebied worden 20 huurwoningen, 20 koopwoningen en 18 wooneenheden met zorg gerealiseerd. Dit komt neer op een totale parkeerbehoefte van 73 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden twee centrale parkeerplaatsen aangelegd, die ruimte bieden aan meer dan 73 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte.

5.5 Milieuzonering

Toetsingskader

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

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

Onderzoek

Het plangebied maakt deel uit van een woonwijk in Delfzijl. Desondanks is wel sprake van een aantal andere functies in de omgeving. Het gaat in beginsel uitsluitend om functies die goed verenigbaar zijn met de woonfunctie. Bovendien staan op kortere afstand dan tot het plangebied, reeds woningen in de omgeving van deze functies.

Ten oosten van het plangebied staat een kindcentrum. Hierin zijn onder meer buitenschoolse opvang, peuteropvang en onderwijs ondergebracht. Voor een dergelijke inrichting geldt milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter. Het kindcentrum staat op meer dan 30 meter van de toekomstige woningen, waardoor wordt voldaan aan de richtafstand.

Ten zuiden van het plangebied, tussen de Saul van Messelstraat en de Hogelandsterweg zijn een paar bedrijfsperven aanwezig, waar maximaal milieucategorie 3.1 is toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. Het plangebied ligt op meer dan 50 meter van deze percelen, waardoor ook hier wordt voldaan aan de richtafstand.

Tot slot staat ten westen van het plangebied aan de Huiberstraat 57 een kerk. Voor deze inrichting geldt milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter. Ook hier geldt dat de woningen in het plangebied buiten deze richtafstand vallen.

Onderzoek

Voor alle omliggende inrichtingen wordt voldaan aan de richtafstanden, waardoor geen onderzoek ten behoeve van milieuzonering noodzakelijk is.

5.6 Geluid

Toetsingskader

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder wordt de omvang van de wettelijke zones langs verkeerswegen aangegeven. Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een geluidszone, tenzij er sprake is van een woonerf, een 30-km/uur-gebied of een gemeentelijke geluidsniveaukaart waaruit blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt. De 48 dB is de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die in een zone geprojecteerd worden, bepaalt de wet dat akoestisch onderzoek verplicht is. De geluidbelasting van het verkeer op de buitengevels van geluidsgevoelige bestemmingen mag de in de wet genoemde normen niet overschrijden.

Geluidzone industrielawaaï

Een geluidzone wordt vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Dergelijke bedrijven worden in de volksmond ook wel 'grote lawaaimakers' genoemd. Op grond van de wet behoort tot de geluidzone het gebied tussen het industrieterrein zelf en de buitengrens van de zone. Het industrieterrein zelf maakt dus geen deel uit van de zone. Buiten een geluidzone mag de geluidsbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Voor het gezoneerde industrieterrein zelf en daarop aanwezige of geprojecteerde woningen gelden geen geluidnormen.

Grenswaarden voor nieuwe gevoelige functies

Binnen de geluidzone zijn woonbestemmingen en andere geluidsgevoelige bestemmingen slechts aanvaardbaar indien de geluidsbelasting aan de gevel aan de wettelijke grenswaarden voldoet. Voor nieuwe geluidsgevoelige functies, zoals woningen, geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor nieuwe woningen die binnen de geluidzone liggen is in het algemeen de vaststelling van een hogere waarde tot 55 dB(A) mogelijk. Op grond van de momenteel vigerende Wet geluidhinder kan het bevoegd gezag de betreffende hogere grenswaarden vaststellen indien blijkt dat maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ondervinden van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

Onderzoek

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is, in combinatie met een naastgelegen ontwikkeling aan de Noorsestraat, een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 5. Uit de wegverkeerslawaaïberekeningen blijkt dat de geluidbelasting alleen op de westgevels van de bouwblokken binnen het plangebied aan de Finsestraat hoger is dan de voorkeursgrenswaarde vanwege de Hogelandsterweg. De geluidsbelasting bedraagt op deze westgevels $L_{den} = 49-52$ dB. De maximale ontheffingswaarde wordt daarmee niet overschreden. Voor wat betreft wegverkeerslawaaï kan het plan zonder meer worden gerealiseerd binnen de randvoorwaarden van de Wgh, waarbij voor de westelijke bouwblokken aan de Finsestraat een hogere waarde procedure moet worden doorlopen, waarbij is onderbouwd dat maatregelen om de geluidbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Omdat er sprake is van geringe overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde, kan worden gesteld dat maatregelen niet in verhouding staan tot het effecten en zijn daarmee op financiële gronden bezwaarlijk. Dit omdat het toepassen van stiller asfalt als eerste in aanmerking komt en voer een aanzienlijke lengte moet worden toegepast. Dit zorgt voor (te) hoge kosten.

De cumulatieve geluidbelasting vanwege alle wegen bedraagt niet meer dan $L_{den} = 57$ dB. Door bij het bepalen van de gevelgeluidwering dit als uitgangspunt te nemen is er sprake van een goed akoestisch binnenklimaat. Op grond van het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering ten minste $G_{a;k} = 57 - 33 = 24$ dB(A) te bedragen.

5.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Advies Omgevingsdienst Groningen externe veiligheid

De Omgevingsdienst Groningen heeft een extern veiligheidsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de invulling van de (zorg)woningen welke worden gerealiseerd in de Landenbuurt (bijlage 8). Hiervoor is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van risicovolle inrichtingen, risicovolle transportassen en risicovolle transportleidingen beoordeeld. De belangrijkste constatering en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico zijn als volgt:

- Op dit moment is onbekend of de gemeente Eemsdelta de beleidsvisie stilzwijgend blijft hanteren tot een nieuwe beleidsvisie is opgesteld of dat de beleidsvisie terzijde wordt geschoven omdat de geldigheidsduur is verlopen en de gemeente Eemsdelta geen actie wenst te ondernemen ten aanzien van de beleidsvisie. In dit advies is niet

ingegaan op de ontwikkeling en de relatie met de Beleidsvisie externe veiligheid Delfzijl;

- In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle transportleidingen gelegen waarvan het invloedsgebied reikt tot over het plangebied;
- De plaatsgebonden risico-contour 10^{-6} van JPB reikt niet tot het plangebied;
- JPB heeft een invloedsgebied van 15.100 meter en ligt over het plangebied;
- De spoorlijn route 40 CW Sauwerd - Delfzijl kent ter hoogte van het plangebied, volgens het Basisnet een plaatsgebonden risico-contour 10^{-6} van 10 meter. De afstand van het spoortraject tot de invulling van de (zorg)woningen welke worden gerealiseerd in de Landenbuurt is circa 400 meter. De plaatsgebonden risico-contour van de spoorlijn reikt niet tot het plangebied. Hierdoor is dit aspect niet relevant;
- De spoorlijn is gelegen op een afstand van circa 400 meter van de nieuwe te realiseren (zorg)woningen. Het plasbrandaandachtsgebied en de veiligheidszone 3 transport reiken niet tot het plangebied. Hierdoor zijn deze aspecten niet relevant;
- De spoorlijn route 40 CW Sauwerd - Delfzijl heeft een invloedsgebied van 4.000 meter en ligt over het plangebied.

Groepsrisico

- Het berekende groepsrisico van JPB in de huidige situatie is gelegen onder de oriënterende waarde;
- Voor de toekomstige situatie geldt dat het groepsrisico, door invulling te geven aan het plangebied op zeer grote afstand van JPB geen gevolgen heeft;
- De spoorlijn route 40 CW Sauwerd - Delfzijl is gelegen op een afstand van circa 400 meter afstand van de nieuw te realiseren (zorg)woningen in de Landenbuurt in Delfzijl. Gezien de artikelen 7 en 8 uit het Besluit externe veiligheid transportroutes kan voor de spoorlijn worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico;
- De nieuw te realiseren (zorg)woningen in de Landenbuurt in Delfzijl worden niet gerealiseerd binnen het invloedsgebied van een risicovolle transportleiding. Om deze reden is een verantwoording van het groepsrisico niet vereist.

Veiligheidsregio Groningen

Ten aanzien van dit plan adviseerde de Veiligheidsregio Groningen:

- tijdens de herindeling van het plangebied de bluswatervoorziening op een strategische locatie te plaatsen;
- de (aangepaste) bereikbaarheid tot aan de objecten af te stemmen met de hulpdiensten.

Ongeacht de inzet van de gemeente Eemsdelta 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 plan, invulling te geven aan het advies van de Veiligheidsregio Groningen wordt getracht het restrisico zo klein mogelijk te maken.

Alles overwegende concludeert de Veiligheidsregio dat vanuit het oogpunt van externe veiligheid het verantwoord is om invulling te geven aan het plan om (zorg)woningen te realiseren in de Landenbuurt te Delfzijl. Het restrisico is in dit kader aanvaardbaar wat de Veiligheidsregio betreft.

5.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in figuur 5.1 weergegeven.

Tabel 5.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

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

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

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt 58 woningen mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld voor toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de N360, ten zuiden van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en

fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2020; 11,2 µg/m³ voor NO₂, 14,9 µg/m³ voor PM₁₀ en 8,2 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM 10 bedroeg 6 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.9 Water

Toetsingskader

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling. Dit is gedaan door middel van het doorlopen van de digitale watertoets. Het resultaat is opgenomen als bijlage 11.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van de waterschappen nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021, Keur van het waterschap Noorderzijlvest en de leggers. Het waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer

van afvalwaterketen en emissies, en het vaarwegenbeheer in Groningen en Noord-Drenthe. Het waterschap staat voor veilig, voldoende en schoon water. Daarin zijn de volgende aspecten van groot belang: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap. Daarnaast geldt ook de Keur, deze geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen niet zijn toegestaan.

Gemeentelijk beleid

In het watertakenplan DAL/W2 specifieke Delfzijl 2018-2022 worden de gemeentelijke watertaken van Delfzijl uitgewerkt. Er zijn drie zorgplichten die ook gehandhaafd zullen worden in de nieuwe Omgevingswet. Dit zijn: de zorgplicht voor inzameling en transport van stedelijk afvalwater, zorgplicht voor doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater en de zorgplicht voor het voorkomen/beperken van schade door grondwateroverlast. Naast de DAL-gemeenten (Delfzijl, Appingedam en Loppersum) doen in totaal 27 gemeenten, 2 waterschappen en 2 waterbedrijven mee in de samenwerkingsovereenkomst Groningen en Noord-Drenthe. Het Watertakenplan is afgestemd op de regionale aanpak. Er zijn 5 doelen gedefinieerd omtrent de uitvoering van de gemeentelijke watertaken. Deze betreffen:

1. Risico's voor de volksgezondheid door aanraking schadelijke stoffen en geuroverlast maximaal beperken
2. Beperk wateroverlast door water op straat en beperkt overstroming maximaal
3. Beperk hinder door falen riolen en door verstopping of werkzaamheden
4. Zorg voor goede oppervlaktewaterkwaliteit, voer zo weinig mogelijk water af naar de zuivering
5. De klant staat voorop. Aantal klachten zit onder het landelijk gemiddelde.

Toetsing

Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Noorderzijlvest.

Waterkwantiteit

Het verhard oppervlakte in de toekomstige situatie is minder groot dan het verhard oppervlakte in de huidige situatie. Daarmee stroomt regenwater minder snel af richting oppervlaktewater, en nemen piekwaterstanden af. Dit verlicht mogelijke wateroverlast in het plangebied. Er is geen watercompensatie noodzakelijk. Desondanks wordt in het westelijke deel van het plangebied een grote waterpartij aangelegd.

Afvalwaterketen en riolering

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

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

In dit geval wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater (onder meer de nieuwe waterpartij). De riolering wordt aangesloten op het bestaande netwerk.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem worden duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

In het plangebied is sprake van een hoofdwatgang. Deze stond voorheen in verbinding met watergangen in de omgeving. Hoewel deze op de kaarten van het waterschap nog staat aangegeven, is deze in een voorgaande situatie al verloren gegaan door eerdere woningbouw. Bovendien wordt een geheel nieuwe waterpartij aangelegd in het plangebied, die voorziet in vervanging van de voormalige hoofdwatgang.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Waterschap Noorderzijlvest is reeds betrokken bij het project (zowel bij dit plan aan de Finsestraat als bij het integrale Waterplan voor Delfzijl Noord) en zal ook betrokken worden bij de uitwerking in samenhang met de andere plannen rondom dit plangebied die het watersysteem raken.

5.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones).

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.11 Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

Toetsingskader

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is ook in het gebied van de gemeente Eemsdelta, waaronder in de kern Delfzijl, gevochten en hebben bombardementen plaatsgevonden. Daar zaten zogenaamde blindgangers bij, explosieven die niet tot explosie kwamen en in de grond zijn blijven liggen. Een groot deel van die blindgangers is tijdens de Tweede Wereldoorlog al geruimd. Een deel daarvan kan nog steeds in de grond liggen. Deze niet gesprongen explosieven (verder NGE genoemd) vormen een risico op het moment dat in de nabijheid van deze explosieven activiteiten in de bodem worden uitgevoerd. Als een gebied verdacht is van explosieven dient er een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd door een gecertificeerd explosieven opsporingsbedrijf.

Onderzoek

Om na te gaan of mogelijk sprake is van niet gesprongen explosieven in het plangebied, is een onderzoek gedaan naar deze NGE's. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 10. Eerst is op basis van historisch vooronderzoek bekeken voor een aantal deelgebieden, waaronder het plangebied van onderhavig plan, of mogelijk sprake kan zijn van NGE's. Uit dit historisch vooronderzoek is ten aanzien van het plangebied naar voren gekomen dat ter plaatse geen op NGE verdachte gebieden zijn afgebakend.

Conclusie

Aangezien er geen verdachte gebieden ter plaatse zijn op NGE's, is geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van PM. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is.

Onderhavig bestemmingsplan biedt een planologisch kader aan de voorgenomen ontwikkeling van 58 woningen, waarvan 18 met zorg, in de Landenbuurt in Delfzijl. Deze ontwikkeling maakt deel uit van een grotere woningbouwontwikkeling die wordt uitgevoerd als gevolg van de versterkingsopgave. Per saldo wordt hiermee de woningvoorraad ingekort.

Op basis van voorgaande paragrafen kan geconcludeerd worden dat er geen grote milieutechnische belemmeringen gelden voor de uitvoering van dit plan. Elk van de milieu- en omgevingsaspecten zijn te ondervangen. Voor een groot aantal zijn geen nadere onderzoeken en/of maatregelen noodzakelijk. Voor anderen is middels onderzoek reeds aangetoond dat er geen belemmeringen gelden. Op voorhand kan echter al gesteld worden dan, ongeacht de uitkomsten, dit niet zal leiden tot een volledig MER.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, digitaal en analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

Het plangebied is in onderhavig bestemmingsplan opgedeeld in vijf enkelbestemmingen. In deze paragraaf is per bestemming toelichting gegeven. Met de gekozen wijze van bestemmen is aangesloten bij de gemeentelijke standaard.

Groen

De gronden die worden ingericht ten behoeve van openbaar groen zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan. Ondergeschikt zijn ook andere functies als water en paden toegestaan, om de openbare ruimte zo vrij en toegankelijk mogelijk te kunnen inrichten. Om de gronden zo groen mogelijk te houden zijn geen gebouwen toegestaan.

Verkeer - Verblijf

De erfontsluitingswegen en de twee parkeerhofjes die worden aangelegd zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijf'. Deze gronden hebben een primaire functie ter ontsluiting van de woningen en waar kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Water

Binnen het plangebied wordt een grote waterpartij aangelegd, waarmee tevens wordt voorzien in de watercompensatie die moet worden uitgevoerd ten gevolge van het plan. Om te garanderen dat deze gronden ten behoeve van water worden ingericht, zijn deze ook als dusdanig bestemd.

Wonen - 3A

De woningen bestaande uit één bouwlaag met kap zijn bestemd als 'Wonen - 3A'. Hier geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3,50 en 9 meter. Hiermee wordt aangesloten op de gemeentelijke systematiek. Om te garanderen dat de woningen met een kap worden uitgevoerd geldt een dakhelling van tussen de 30 en 60 graden. Het bouwperceel mag voor 50% bebouwd worden, waarmee enige openheid op de percelen gewaarborgd is.

Wonen - 3B

De woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap zijn bestemd als 'Wonen - 3B'. Hier geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6,5 en 11 meter, waarmee deze massa mogelijk wordt gemaakt. Ook hier wordt een kap voorzien door een dakhelling van tussen de 30 en 60 graden aan te houden. De voorgenomen zorgappartementen zijn toegestaan ter plaatse van de gelijknamige aanduiding.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor een particuliere ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt dat het plan financieel haalbaar is.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

In dit geval is een exploitatieplan opgesteld waarmee het kostenverhaal voor dit plan is verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan eerst voorgelegd aan de betrokken overleginstanties.

Hierop zijn reacties binnen gekomen van Waterschap Noorderzijlvest, Veiligheidsregio Groningen en Provincie Groningen.

Het Waterschap Noorderzijlvest heeft laten weten dat de ontwikkeling in hun opinie geen negatieve invloed op het watersysteem heeft. Er zijn echter wel zaken die nadere aandacht en uitwerking vragen. Het waterschap blijft daarom graag betrokken bij de uitwerking van de plannen.

De Veiligheidsregio Groningen heeft een advies aangedragen op het gebied van externe veiligheid. Deze is verwerkt in paragraaf 5.7.

De provincie Groningen heeft tot slot aangegeven geen aanleiding tot opmerkingen te zien. Wel wijzen ze erop dat bij het ontwerp het aanvullende bodemonderzoek bijgevoegd dient te worden. Deze is inmiddels opgenomen als bijlage 7.

De vooroverlegreacties leveren geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Ontwerpfase en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken.

Vaststelling

Het plan wordt al dan niet gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.