



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Maarweg Uithuizen
Datum: 11 december 2019
Agendapunt: 10
Behandeling: Opiniërend en besluitvormend
Portefeuillehouder(s): Wethouder Dijkhuis
Steller: Ria Uilenberg r.uilenberg@hethogeland.nl
Zaaknummer: Z-18-0466655

1. Samenvatting

Het bestemmingsplan Maarweg te Uithuizen maakt woningbouw mogelijk aan de Maarweg in Uithuizen. Enige jaren geleden zijn op deze locatie 44 sociale huurwoningen gesloopt. Het bestemmingsplan Maarweg te Uithuizen heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan Maarweg wordt nu ter vaststelling aan uw raad aangeboden. Het vastgestelde bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen.

Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad ook worden voorgesteld om het Beeldkwaliteitsplan voor de bebouwing aan de Maarweg vast te stellen. Hierin worden richtlijnen gegeven voor o.a. plaatsing van de bebouwing, de vormgeving en het aanzicht.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt om:

1. het bestemmingsplan Maarweg vast te stellen
2. het beeldkwaliteitsplan Maarweg als aanvulling op de welstandsnota 2016 vast te stellen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Op de locatie waar 44 sociale huurwoningen hebben gestaan aan de Maarweg te Uithuizen, ligt, in het kader van de herstructurering, een initiatief van de Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW) voor de bouw van 22 grondgebonden woningen en 8 woningen voor kleine huishoudens. Bij de planvorming is er van uitgegaan dat ook de basisschool De Schelp zal worden gesloopt.

Het plan van de SUW is in strijd met het bestemmingsplan Uithuizen, zoals vastgesteld op 14 januari 2016. Het bestemmingsplan dient op dit onderdeel dan ook te worden herzien. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Om een goede beeldkwaliteit voor dit gebied te waarborgen zijn beeldkwaliteitsregels opgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft eveneens ter inzage gelegen en kan nu als aanvulling op de welstandsnota worden vastgesteld.

3.2 Bevoegdheid raad

De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen en op basis van artikel 12a Woningwet is de raad bevoegd een welstandsnota vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan wordt gezien als een aanvulling op de Welstandsnota 2016 van de gemeente Eemsmond.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Het voornemen van de SUW past binnen het vastgestelde Woon- en Leefbaarheidsplan 2017 - 2021 van de voormalige gemeente Eemsmond.

3.4 Historische context

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp ter inzage gelegen van 28 september 2018 tot en met 8 november 2018. Op woensdag 17 oktober 2018 heeft een inloopmiddag plaatsgevonden. Het voorontwerp is naar aanleiding van een aantal inspraakreacties op onderdelen aangepast en is als ontwerp vervolgens ter inzage gelegd. Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader gegeven voor de woningbouwplannen van de SUW.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Het initiatief is tot stand gekomen in overleg met gemeente, SUW en Libau. Er heeft voortdurend overleg plaatsgevonden met alle betrokken partijen.

Stikstof

In verband met de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het PAS en de stikstofproblematiek is nagegaan in hoeverre de SUW en de gemeente hier mee te maken krijgen.

De conclusie is dat het niet aannemelijk is dat er sprake zal zijn van een negatief gevolg voor de natura-2000 gebieden. Immers het aantal woningen neemt af, de bestaande school wordt gesloopt en er wordt gasloos gebouwd.

Archeologie

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan dient ook gekeken te worden naar het onderdeel 'archeologie'. Hiervoor is in eerste instantie een bureauonderzoek uitgevoerd. Nader onderzoek naar mogelijke bewoningsresten bleek noodzakelijk te zijn. Dit nader onderzoek heeft plaatsgevonden door middel van een zogenaamde proefsleuvenonderzoek. De uitkomst was dat voor een deel van het onderzocht gebied een opgraving noodzakelijk was. Dit gaat binnenkort plaatsvinden. Op de locatie van de school dient nog verder archeologisch onderzoek plaats te vinden.

5.2 Risico's

De gemeente en de SUW hebben een exploitatieovereenkomst afgesloten waarin de financiële aspecten zijn geregeld. De planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

De financiële gevolgen zijn middels de exploitatieovereenkomst reeds vastgelegd.

7. Inbreng belanghebbenden

Omwonenden en andere belanghebbenden hebben via de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp-bestemmingsplan de gelegenheid gehad om te reageren op de plannen.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Als de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, zal het plan nog een keer gedurende zes weken ter inzage liggen. Tegen het plan kan uitsluitend beroep worden ingesteld door een belanghebbende die kan aantonen dat hij of zij niet in de gelegenheid is geweest om een zienswijze tegen het ontwerp in te dienen. Na de beroepsfase is het plan onherroepelijk.

Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking direct na de bekendmaking.

8.2 Tijdsplan

Het bestemmingsplan zal in de eerste helft van november onherroepelijk zijn. Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking direct na de bekendmaking.

8.3 Communicatie

In de Noorderkrant, in der Staatscourant en op de website van de gemeente geven wij kennis van de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Onze vooroverlegpartners, zoals de provincie en Noorderzijlvest, lichten wij per e-mail in over de vaststelling van het bestemmingsplan.

8.4 Evaluatie

n.v.t.

Bijlage:

Bestemmingsplan Maarweg te Uithuizen

Beeldkwaliteitsplan bebouwing Maarweg Uithuizen

Achterliggende documenten:

n.v.t.

Winsum, 29 november 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding