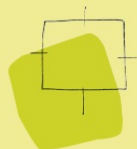


bestemmingsplan Maarweg te
Uithuizen

ontwerp



gemeente
Het Hogeland



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Maarweg te Uithuizen

ontwerp 27-03-2019

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Aanleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleid	11
3.1 Rijk	11
3.2 Provincie	12
3.3 Regionaal	13
3.4 Gemeente	13
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	17
4.2 Bodem	18
4.3 Ecologie	19
4.4 Externe veiligheid	20
4.5 Geluid	21
4.6 Luchtkwaliteit	22
4.7 Milieuzonering	23
4.8 Verkeer en parkeren	24
4.9 Water	24
4.10 Vormvrije m.e.r.	26
4.11 Duurzaamheid en aardbevingbestendigheid	26
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Opzet van de regels	29
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

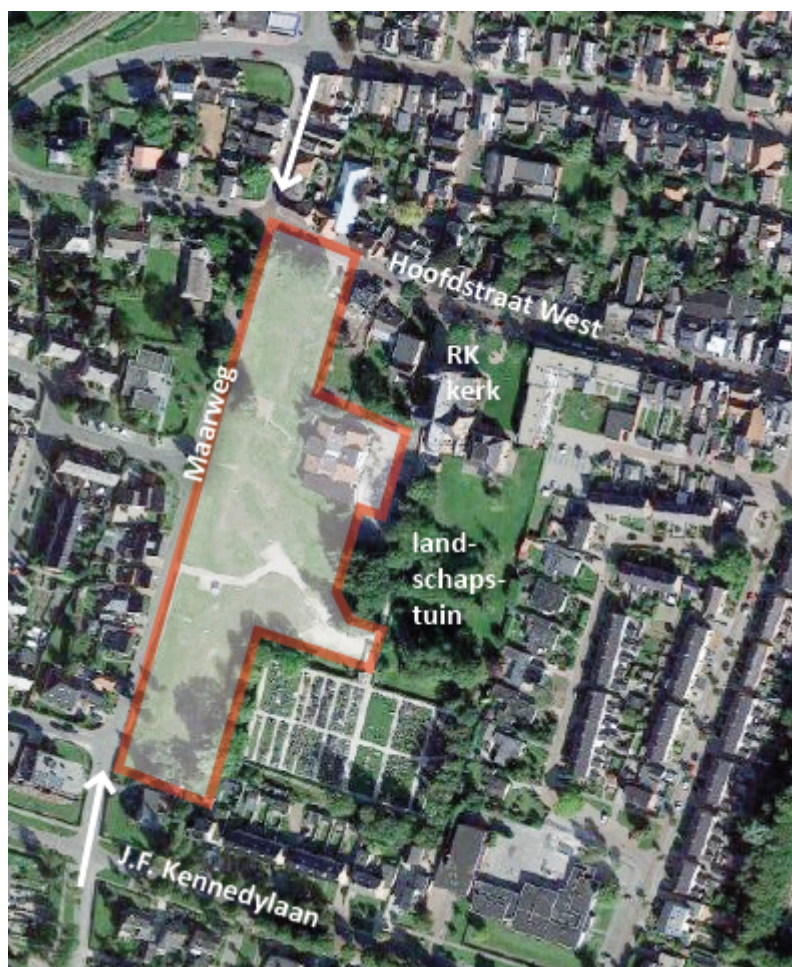
Toelichting

Hoofdstuk 1 Aanleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van herstructurering zijn aan de Maarweg in Uithuizen vierenveertig huurwoningen gesloopt door de Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW). De naast dit gebied gelegen basisschool De Schelp zal ook worden gesloopt. De locatie van de te slopen basisschool zal bij het nieuwe plangebied voor de herstructurering worden betrokken. De SUW is voornemens tweeëntwintig grondgebonden woningen en acht jongerenwoningen te realiseren in dit plangebied.

Om dit planvoornemen planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1 Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: beeldkwaliteitsplan Libau)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Maarweg ligt in het centrum van Uithuizen, net ten zuiden en ten oosten van de spoorlijn. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 13.003 m². Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Maarweg en aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de J.F. Kennedylaan.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Uithuizen (vastgesteld d.d. 14 januari 2016) en de herziening Uithuizen (vastgesteld d.d. 15 september 2016). Het heeft de bestemmingen 'Woongebied' en 'Maatschappelijk'. Op het gehele plangebied ligt de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop 2'. Daarnaast ligt in het noorden van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.



Figuur 2 Uitsnede vigerende plankaart 2016 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt de planbeschrijving aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid op rijksniveau, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de milieukundige- en ruimtelijke omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische vormgeving van het plan beschreven. De hoofdstukken 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van inspraak en overleg.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In het plangebied stonden vierenvertig huurwoningen van de SUW. Deze woningen zijn reeds gesloopt. Momenteel staat er in het plangebied nog een voormalige basisschool. Deze zal nog worden gesloopt.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden er tweeëntwintig grondgebonden woningen en acht jongerenwoningen gerealiseerd.



Figuur 3 Concept inrichtingsschets toekomstige situatie (bron: LEV architecten)

De locatie ligt in een groene, ontspannen omgeving met een dorpse sfeer, ingeklemd tussen de Maarweg en het terrein van de Heilige Jacobus de Meerdere kerk met aangrenzend de pastorie tuin in Engelse landschapsstijl (rijksmonument) met monumentale bomen en een begraafplaats. Aan de Noordzijde wordt de locatie begrensd door de Hoofdstraat-West.

De Maarweg wordt gekarakteriseerd door de overgang tussen dorp en landschap, een groen straatprofiel en variërende bebouwing (vrije kavels, appartementen, rijwoningen). De Hoofdstraat-West wordt gekarakteriseerd door kleinschalig, individuele panden, 1 tot 2 lagen met kap met verspreid enkele grotere elementen (kerk/boerderij).

In het ontwerp wordt de Maarweg aan beide zijden begeleidt door 2 en 3 kappers in een losse setting, omgeven door groene hagen. Daarachter zomen twee 2-kappers de achterzijde van de woningen aan de Hoofdstraat-West af. Tussen de monumentale kerktuin en de woningen wordt de lommerrijke landschappelijke setting in de vorm van een klein parkje doorgezet, waarbij de toegankelijkheid van de begraafplaats vanaf de Maarweg tevens gewaarborgd wordt. Op de hoek Maarweg/Hoofdstraat-West komt een gebouw met starterwoningen.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, deels bij de woningen en deels in kleine parkeerkoffers en een parkeerterrein bij de starterswoningen. In totaal worden 40 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Om de groene landschappelijke setting te waarborgen zijn in een aantal gevallen de parkeerplaatsen voorzien van grastegels en ingebed in groene parkeerkoffers. De privetuinen van de woningen zijn van de openbare ruimte afgescheiden door lage hagen en de bergingen sluiten aan en zijn onderdeel van de architectuur van de woningen. Er worden veel nieuwe bomen gepland om het landschappelijke parkachtige karakter te waarborgen.

De uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid zijn hoog. Er zal gestreefd worden naar energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten. Aardbevingsbestendig is daarbij het basis-uitgangspunt. Ook zullen de woningen gasloos worden gebouwd.

Voor de uitvoering van de woningen en het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan het uiteindelijke plan getoetst wordt (zie paragraaf 3.4).

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Met de hiervoor genoemde doelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologische mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

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

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ad 1.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Gelet op de omvang van het planvoornemen in relatie tot de omgeving is het plan aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ad 2.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt met onderhavig plan minder bebouwing mogelijk gemaakt. Het onderhavige plan laat 30 woningen toe. Dit is minder dan de 44 woningen die zich hier in het verleden bevonden. Er is aldus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zodoende hoeven punten drie tot en met vijf geen nadere toetsing meer.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de Ladder. Op basis van het geldende planologische regime zijn meer woningen toegestaan dan waarin dit bestemmingsplan voorziet.

3.2 Provincie

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie 2016-2020 (vastgesteld PS, 1 juli 2016) bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Hoofddoelstelling is het verder verbeteren van het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie. Het accent ligt daarbij op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken. De Omgevingsvisie gaat uit van vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

Ruimte

- Ruimtelijke kwaliteit
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Ruimte voor duurzame energie
- Vitale landbouw

Natuur en landschap

- Beschermen landschap en cultureel erfgoed
- Vergroten biodiversiteit

Water

- Waterveiligheid
- Schoon en voldoende water

Mobiliteit

- Bereikbaarheid

Milieu

- Tegengaan milieuhinder
- Gebruik van de ondergrond

De Omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

3.3 Regionaal

Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030

In september 2013 is de 'Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030; Samen denken, samen doen' vastgesteld. Aan het tot stand komen van de Ontwikkelingsvisie hebben verschillende instellingen meegewerkt: de provincie Groningen, de gemeenten Delfzijl, Eemsum, Appingedam en Loppersum (hierna: DEAL-gemeenten), de Waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's, het Rijk, LTO Noord, Milieufederatie Groningen en Groningen Seaports. Doel van de Ontwikkelingsvisie is de 'economische ontwikkeling samen te laten gaan met substantiële groei van de werkgelegenheid en die op een duurzame wijze vorm te geven. Met behoud en versterking van de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit.' Dit leidt tot vijf centrale opgaven, waaronder: 'de leef- en omgevingskwaliteit in de dorpen en de centrumplaatsen op peil houden en naar een hoger niveau brengen.' De afname, vergrijzing en ontgroening van de bevolking in het gebied vragen volgens de DEAL-gemeenten om een duidelijke visie en maatregelen. De leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt door:

- bovenlokale voorzieningen (intramurale zorgvoorzieningen), niet dagelijkse detailhandel en woningbouw te concentreren in de drie regionale centra (Appingedam, Delfzijl en Uithuizen) en de centrumdorpen (Middelstum, Uithuizermeeden en Loppersum). Gestreefd wordt naar behoud van de dagelijkse detailhandel in de centra van de regionale centra en in de centrumdorpen, bij voorkeur in combinatie met zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen;
- te investeren in een kwaliteitsimpuls voor de centra van de drie regionale centra en de centrumdorpen;
- te kiezen voor sloop van verouderde woningen (zowel koop als huurwoningen) en vernieuwbouw om een kwaliteitsslag te maken. Verder is er ruimte voor nieuwbouw in de regionale centra, vooral om ouderen passende huisvesting en zorg te kunnen bieden;
- ruimte te bieden voor woon-werkcombinaties in vrijkomende agrarische gebouwen of karakteristieke panden die de komende jaren hun functie verliezen.

3.4 Gemeente

Kaderstellende notitie wonen

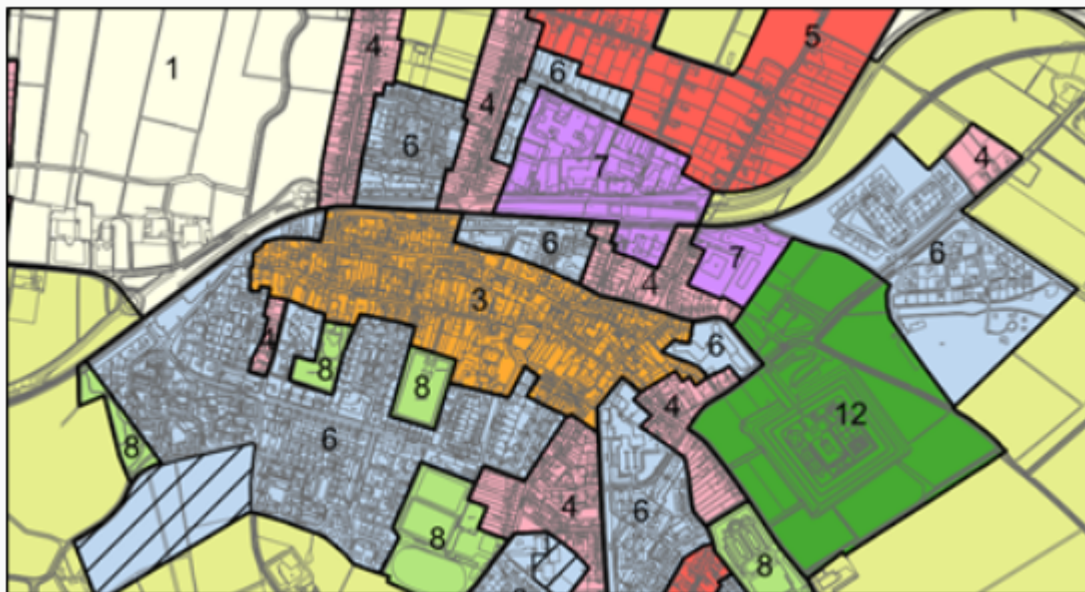
Op 24 mei 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Kaderstellende notitie wonen. In deze notitie zijn een aantal gebiedsgerichte beleidslijnen ten aanzien van het wonen uiteengezet voor de periode 2012-2018.

Uithuizen is aangemerkt als een regionaal centrum en hiervoor gelden de beleidslijnen voor 'het regionaal centrum, centrum en grotere woondorpen (+)'. Het gemeentelijke beleid voor deze groep dorpen is gefocust op het stimuleren van de transformatie/herstructurering door en in samenspraak met de corporaties en eventueel andere partijen. Transformatie en herstructurering van de (sociale huur)woningvoorraad vindt plaats met als doel om deze kwalitatief te verbeteren, energiezuiniger te maken en voor meerdere of andere doelgroepen geschikt te maken. Daarnaast ligt een opgave in het realiseren van levensloopbestendige woningen: een woningtype dat zowel door ouderen, (kleinere) gezinnen en ook voor jongeren geschikte huisvesting biedt.

Geconstateerd is dat ongeveer 70% van de gehele woningvoorraad in de gemeente in particulier eigendom is. Het is daarom noodzakelijk dat er wordt gezocht naar mogelijkheden om eigenaren van de bestaande particuliere voorraad te stimuleren om hun woning een positieve uitstraling te laten krijgen of te behouden.

Welstandsnota

Op 13 oktober 2016 is de Welstandsnota Gemeente Eemsum vastgesteld. Het doel van deze nota is om een bijdrage te leveren aan het behouden van en daar waar nodig het versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Eemsum. Het plangebied maakt deel uit van welstandsgebied 6. Dit gebied betreft de naoorlogse geplande bebouwing.



Uitsnede Welstandskaat (bron: Welstandsnota gemeente Eemsmond)

Deze woningen zullen voldoen aan de welstandscriteria.

Beeldkwaliteitsplan

Voor het plangebied is door Libau ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld wat door de gemeenteraad zal worden vastgesteld en daarna deel uit maakt van de welstandsnota. Het bouwplan zal aan dit beeldkwaliteitsplan worden getoetst.

Woon- en Leefbaarheidsplan

In het convenant 'Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta' (26 april 2012) hebben 35 partijen, waaronder de gemeente Eemsmond, aangegeven gezamenlijk te willen werken aan de leefbaarheid in de regio. Dit is uitgewerkt in het 'Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta - Beter leven voor minder mensen (Stuurgroep PLUS Wonen en Voorzieningen Eemsdelta, 7 november 2012). De bevolking in de Eemsdelta krimpt en verandert van samenstelling. Het aantal ouderen groeit en het aantal jongeren neemt af. Voorzieningen op het gebied van wonen, werken, school en zorg komen daardoor onder druk te staan. Het Woon- en Leefbaarheidsplan bevat maatregelen om de leefbaarheid te verbeteren.

Inmiddels is het Woon- en Leefbaarheidsplan geactualiseerd; Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021 - Noord-Groningen Leeft! (Stuurgroep Plus Wonen en Voorzieningen, De Marne en Eemsdelta, 16 maart 2017). Een herijking bleek nodig vanwege de grote impact van de aardbevingen op de leefbaarheid. Doelstelling van het nieuwe Woon- en Leefbaarheidsplan is dat voor 2021 de leefbaarheid ten minste terug is op het niveau van 2011. "Voor een deel heeft dat met 'stenen' te maken (sterke, duurzame en toekomstbestendige woningen bijvoorbeeld), maar ook met goede zorg, voor iedereen passend onderwijs en sociale vitaliteit. En het gaat over vertrouwen, samenwerking, energie en 'eigenaarschap': het gevoel mee te kunnen denken en beslissen over je eigen woon- en leefomgeving."

Het Woon- en Leefbaarheidsplan heeft de volgende vijf kernopgaven geformuleerd:

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

bestemmingsplan Maarweg te Uithuizen

De toevoeging van de 30 woningen past binnen het Woon- en leefbaarheidsplan 2017-2021. Er worden zowel gezinswoningen als woningen voor kleine huishoudens gebouwd, in lijn met de uitkomsten van het recente KAW woningmarkt- en bewonersonderzoek.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

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

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ).

Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet op grond van voorgaande dan ook worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezig of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Archeologie

De gemeenten in Noord-Groningen hebben gezamenlijk een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laten opstellen.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart met plangebied

Een deel van het plangebied is aangeduid als 'moderne wijken en industrieën'. Archeologisch veldonderzoek is hier op grond van het gemeentelijk beleid niet noodzakelijk. Een deel van het plangebied is aangeduid als Wierden en heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Hier is archeologisch

onderzoek nodig bij een oppervlakte vanaf 15 m².

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Bijlage 1). Naar aanleiding van het onderzoek wordt geadviseerd om in het noordelijk deel van het plangebied een archeologisch booronderzoek uit te laten voeren. In het zuidelijk deel van het plangebied (zonder dubbelbestemming archeologie) is archeologisch vervolgonderzoek in eerste instantie niet nodig.

Het archeologisch booronderzoek is uitgevoerd (Bijlage 2). Het onderzoek is uitgevoerd in twee fases.

In fase 1 zijn in het noordelijk deel van het plangebied, conform het bureauonderzoek, 7 boringen uitgevoerd. Uit het booronderzoek is gebleken dat de bodem in delen van het onderzoeksgebied slechts oppervlakkig is verstoord. Aangezien in bijna alle boringen een (relatief dikke) intacte archeologische laag is aangetroffen, kan worden gesteld dat het archeologisch relevante niveau in het onderzoeksgebied, buiten de zones met recent gesloopte huizen en nutsvoorzieningen, intact is. Het booronderzoek heeft informatie opgeleverd die een zuidwaartse uitbreiding van de zone met hoge verwachting rechtvaardigen. Om vast te kunnen stellen tot hoever de wierde zich in zuidelijke richting voortzet, is aanbevolen een booronderzoek uit te laten voeren in het nog niet onderzochte deel van het plangebied.

Daarom is fase 2 van het booronderzoek uitgevoerd: in het zuidelijk deel van het plangebied zijn nog eens 6 boringen uitgevoerd. Doel van deze boringen was om vast te stellen tot hoever (zuidelijk) de wierde, die in fase 1 is waargenomen, zich binnen het plangebied uitstrekt.

Aangezien in de archeologische laag ook onverbrand bot is aangetroffen (fase 1), is de mate van conservering van onverbrand organisch materiaal naar verwachting hoog in het plangebied. Geadviseerd is om een waarderend proefsleuvenonderzoek te laten uitvoeren. Zo kan inzicht worden verkregen in de locaties met recente verstoringen (sloopwerkzaamheden en nutsvoorzieningen) en historische bebouwingsresten en de behoudenswaardigheid van de wierde. Ook moet (meer) informatie verzameld worden over de aard, omvang, datering, diepteligging en conservering van de aanwezige archeologische resten.

De resultaten van het onderzoek, na uitvoering van fase 1, zijn voorgelegd aan Libau voor advies. Het advies van Libau is als Bijlage 3 bijgevoegd. Libau concludeert dat het onderzoek zorgvuldig is uitgevoerd en helder gerapporteerd. Libau onderschrijft het advies van het onderzoeksbureau om de vindplaats nader te onderzoeken middels proefsleuven. De uitkomsten van fase 2 van het booronderzoek moeten worden meegenomen in de onderzoeksstrategie voor het proefsleuvenonderzoek.

Cultuurhistorie

Er bevinden zich binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. In de buurt van het plangebied is wel een kerk gevestigd. De kerk en de bijbehorende tuin zullen niet door de bouw van de woningen worden aangetast. Het plangebied was eerder ook al ingericht als woongebied. De functie verandert dus niet. Onderhavig plan zal geen cultuurhistorische waarden schaden.

Conclusie

Wat betreft het aspect archeologie wordt er binnenkort vervolgonderzoek uitgevoerd. De opdracht tot het uitvoeren van deze werkzaamheden is reeds verstrekt. Zodra de resultaten bekend zijn worden deze in het bestemmingsplan verwerkt. Wat betreft het aspect cultuurhistorie is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het

(bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Onderzoek

BODEM

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 6). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrondwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de huidige en toekomstige woonbestemming van het terrein, zijn verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygienische bodemkwaliteit niet te verwachten.

ASBEST

Ten behoeve van het plan is een asbestinventarisatie uitgevoerd (Bijlage 6). Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek, zijn in de geanalyseerde mengmonsters van de grond van het gehele terrein, alsmede het mengmonster van de halfverharding aan de zuidoostzijde van de locatie geen asbest is aangetoond.

Conclusie

Wat betreft het aspect bodem is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.3 Ecologie

Toetsingskader

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Inventarisatie

Voordat de vierenvestig woningen werden gesloopt is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Er is toen ontheffing verleend van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het verstoren van holen of andere vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

Basisschool de Schelp moet nog gesloopt worden daarom is een quickscan uitgevoerd door Buro Bakker op 17 april 2018, dit rapport is opgenomen als bijlage 4,

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een aanvullend onderzoek naar huismus en vleermuizen in het kader van de Wnb nodig is. Aan de hand van het nader onderzoek kan bepaald worden of het aanvragen van een ontheffing van de Wnb nodig is en of deze in voorkomend geval verkregen kan worden.

In de zomer van 2018 is dit onderzoek uitgevoerd. De eerste rondes van dit vleermuisonderzoek en huismussenonderzoek bij basisschool de Schelp te Uithuizen zijn inmiddels uitgevoerd. Er zijn geen verblijfplaatsen van huismussen aangetroffen. Wel is een (kraam)kolonie van 10 gewone dwergvleermuizen in de bebouwing aangetroffen.

Voor het aantasten van deze verblijfplaats is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming

nodig. Deze ontheffing is inmiddels aangevraagd en verleend. In bijlage 5 is het definitieve besluit ten aanzien van de ontheffing opgenomen. Voor de ontheffing zijn maatregelen genomen om nadelige effecten op vleermuizen zoveel mogelijk te voorkomen. Er zijn bijvoorbeeld vervangende verblijfplaatsen (in de vorm van vleermuiskasten aan bebouwing in de omgeving) aangeboden om de periode van de werkzaamheden te overbruggen en er worden voorzieningen gebouwd in de nieuw te realiseren bebouwing.

In en rond het plangebied komen verder een aantal nationaal beschermde soorten voor zoals bosmuis, bosspitsmuis, huisspitsmuis en egel. Voor deze andere soorten geldt dat ze allemaal zijn opgenomen in de provinciale verordening, zodat voor deze soorten een vrijstelling geldt. De algemene zorgplicht is wel van kracht.

In verband met de soortbescherming van de Wnb is het verder nodig om bij de planning van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels.

Nader onderzoek in het kader van gebiedsbescherming (Wnb en provinciaal ruimtelijk natuurbeleid) is niet nodig. Een vergunning van de Wnb voor beschermde gebieden is op voorhand niet nodig voor de beoogde activiteiten.

Conclusie

Wat betreft het aspect ecologie is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd en verleend. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Inrichtingen en buisleidingen

Uit een inventarisatie van de risicokaart (risicokaart.nl) blijkt dat zich in of in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen en buisleidingen bevinden die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en leidingen.

Transport

SPOOR

Op circa 135 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich de spoorlijn tussen Groningen en

Roodeschool. Over deze spoorlijn, die is opgenomen in het Basisnet, worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Deze spoorweg heeft geen PR-max of plasbrandaandachtsgebied. Het GR-plafond (10-8) bedraagt maximaal 18 m. Vanuit de Provinciale Omgevingsverordening geldt voor het spoor aan beide zijden een veiligheidszone van 30 m waarbinnen de bouw van nieuwe kwetsbare objecten en het gebruik voor minder zelfredzame personen niet is toegestaan. Het plangebied ligt ruimschoots buiten zowel de 30 m-zone als het invloedsgebied.

WEG

Op circa 165 m ten noorden van het plangebied bevindt zich de provinciale weg N363 die is opgenomen in het provinciaal Basisnet Groningen. Langs deze weg bevindt zich aan weerszijde een zone van 35 m rondom wegen en spoorwegen in verband met de bescherming van minder zelfredzame personen (veiligheidszone 3 transport). Een bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten voor minder zelfredzame personen binnen deze veiligheidszone. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de veiligheidszone.

Daarnaast bevindt zich aan weerszijden van de weg een invloedsgebied provinciaal Basisnet Groningen (veiligheidszone 2) van 360 m. De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de deze zone bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen. In afwijking hiervan kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording als:

- a. het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 m van de betreffende infrastructuur; of
- b. in het vigerende, minder dan 10 jaar geleden vastgestelde, bestemmingsplan reeds een nadere verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van:
 1. maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of
 2. maximaal 3.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
 3. maximaal 3.000 m² bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
 4. maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten of een combinatie van objecten die leiden tot een personen dichtheid van maximaal 100 per hectare.

Het plangebied ligt grotendeels binnen de 'veiligheidszone 2 invloedsgebieden provinciale wegen'. Op een deel in het noordwesten na ligt het plangebied op een afstand van minimaal 200 m van de betreffende infrastructuur.

Voor Uithuizen is op 14 januari 2016 een bestemmingsplan vastgesteld. Het plangebied maakt, onderdeel uit van dit geldende bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan Uithuizen is het groepsrisico berekend. De uitkomst daarvan is dat het berekende groepsrisico voor de N363 door Uithuizen en de spoorlijn Sauwerd-Roodeschool ruim onder de oriëntatiewaarde ligt.

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 30 woningen in een gebied waar zich in het verleden 44 woningen bevonden. De dichtheid van personen in het gebied neemt daarmee niet toe. Er vindt geen verhoging van het groepsrisico plaats.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Geluid

Wet geluidhinder

WEGEN

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die

zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 200 m. In het geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone, zoals woningen, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Formeel kan akoestisch onderzoek achterwege blijven bij wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Op grond van een goede ruimtelijke ordening dient echter ook aan dit soort wegen aandacht te worden geschonken.

SPOORWEGEN

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs spoorwegen zones. Deze zones zijn aangegeven op de geluidplafondkaart of de zonekaart. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zones, zoals woningen, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Onderzoek

WEGEN

Voor de N363 geldt een maximale snelheid van 50 km/uur. Het plangebied ligt in de onderzoekszone van 200 m van deze weg.

Voor de overige wegen in de omgeving van het plangebied geldt een maximale snelheid van 30 km/uur.

Door BügelHajema adviseurs is in mei 2018 akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

Van de Provinciale weg zijn verkeersgegevens beschikbaar. Berekend zijn de contouren van de N363. Daarbij wordt voor de nieuwbouwwoningen voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder.

Voor de Maarweg zijn geen verkeersgegevens beschikbaar. Berekend is de contour voor de Maarweg waarbij een zodanige verkeersintensiteit is aangehouden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Indien er meer dan ongeveer 1.500 mvt/etmaal over de Maarweg rijden kan deze waarde worden overschreden. Gelet op de hoeveelheid verkeer op de drukste weg, de provinciale weg (4.135 mvt/etmaal in 2030) ligt dit niet in de lijn der verwachting. Gesteld mag worden dat wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder.

SPOORWEGEN

Op de geluidplafondkaart is voor de spoorlijn Groningen-Roodeschool ter hoogte van het plangebied een maximale zone van 200 m opgenomen. Het plangebied bevindt in deze zone.

Uit het geluidsregister blijkt dat de geluidsplafonds van deze spoorlijn ter plaatse van het plangebied onder de norm van 55 dB liggen. Er hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer.

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe

ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Infrastructuur en Milieu ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

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

Onderzoek

Op grond van de nibm-tool (versie 2018) is een project pas in betekende mate bij een toename van het aantal verkeersbewegingen met ruim 750 per dag, waarvan 10% vrachtverkeer (weekdaggemiddelde). Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal zeven starterswoningen. Uit de Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 van de CROW blijkt dat de woningen maximaal 174 extra verkeersbewegingen genereren. Het is daarmee dusdanig kleinschalig van aard dat, voor zover sprake is van een toename van verkeer, het aantal verkeersbewegingen ruim onder het genoemde aantal van 750 blijft. Het blijft daarmee ruimschoots onder de nibm-grens en kan als 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

Conclusie

Het plan moet worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven. Wat betreft het aspect luchtkwaliteit is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.7 Milieuzonering

Toetsingskader

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige wijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kan gemotiveerd een kleinere afstandrichtlijn worden aangehouden, omdat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting aanwezig is.

Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied zijn woningen en maatschappelijke functies aanwezig. Volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering geldt voor de kerk een milieucategorie 2, met een maximale richtafstand van 30 meter. Omdat hier sprake is van een gemengd gebied, nabij het centrum van Uithuizen,

met woningen en maatschappelijke functies. Mag een afstandsstap terug worden gedaan. De minimale richtafstand is dan ook 10 meter.

Aan deze minimale richtafstanden kan worden voldaan. De nieuwe woningen zullen geen hinder ondervinden van de kerk en de kerk zal niet in hun eventuele uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt door de nieuwe woningen. Er liggen reeds ook woningen naast de kerk en in het plangebied waren ook woningen aanwezig.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

De dertig nieuwe woningen genereren verkeer. In het plangebied stonden voorheen vierenvestig seniorenwoningen. Een seniorenwoning produceert in beginsel minder verkeersbewegingen dan een gewone woning. De acht woningen ten behoeve van jongeren huisvesting zullen ook minder verkeer genereren dan een gewone woning. Er zal al met al een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zijn. Deze toename leidt, gezien de bestaande verkeersintensiteiten, niet tot een verminderde doorstroming of verkeersveiligheid op de Maarweg.

Parkeren

Bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van de "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van de CROW. Er zal minimaal 1 parkeerplek per woning moeten worden gerealiseerd. Dat betekent dat er in onderhavige geval minimaal 30 parkeerplekken moeten worden gerealiseerd. In het plan zijn in totaal 40 parkeerplekken opgenomen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale norm.

Conclusie

Wat betreft het aspect verkeer en parkeren is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.9 Water

Toetsingkader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder verbouw- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water. Het beleid van het Waterschap Noorderzijlvest is neergelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 en de Notitie Water en Ruimte. In beide documenten is vastgelegd hoe het waterschap invulling geeft aan het integrale waterbeheer, nu en in de toekomst.

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Op 26 april 2018 is een digitale watertoets uitgevoerd (Bijlage Watertoets). Op het plan is de korte procedure van toepassing. Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang het waterschap verder te betrekken en rekening te houden met de hierna aangegeven adviezen.

Watertoets

De wijziging van de bestemming en/of de omvang van onderdelen in het plan hebben invloed op de waterhuishouding en/of raken de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer.

Gelijkblijvend/afname verhard oppervlak

Indien het verhard oppervlak in een ruimtelijk plan toeneemt met meer dan 750 m² is het vereist om de mogelijkheden voor afkoppelen van regenwater te onderzoeken en vast te leggen.

Riolering

Bij de aanleg van riolering in een nieuw plan wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden stelsel, daar waar het, gelet op de aard van de aangesloten verharde oppervlakken en de mogelijke verontreiniging daarvan, verantwoord is. De initiatiefnemer van een afkoppelproject dient aannemelijk te maken dat het omringende watersysteem over voldoende berging- en afvoercapaciteit beschikt. Dit is in samenspraak met waterschap Noorderzijlvest vastgelegd naar aanleiding van het vooroverleg dat heeft plaatsgevonden (zie hoofdstuk 7). Tevens worden mogelijkheden om water langer vast te houden zoveel mogelijk benut.

Vervuiling verhard oppervlak

Het is alleen mogelijk om verhard oppervlak, aangemerkt als schoon, af te koppelen. Dit wordt in overleg met waterschap Noorderzijlvest bepaald. Maatregelen om vervuiling te voorkomen dan wel te verminderen kunnen noodzakelijk zijn. Voorbeelden hiervan zijn:

- Uitlopende materialen voorzien van een coating
- Toepassen van olie-/ vetafscheiders bij wegen en parkeerplaatsen
- In sommige gevallen mag hemelwater van vervuild verhard oppervlak via een voorzuivering, zoals een bodempassage (groenstrook), helofytenfilter of afscheider worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of grondwater. Bij ernstiger vervuild oppervlak dient een verbeterd gescheiden rioolsysteem te worden toegepast.

Bestaand stedelijk gebied

In bestaand stedelijk gebied is ruimte moeilijk te vinden. Bij herinrichting zal het als streefdoel worden ingebracht door het waterschap in het planvormingsproces. Ruimte voor oppervlaktewater in stedelijk gebied is vaak duur. Inzetten op meervoudig ruimtegebruik is daarom een mogelijkheid om te overwegen. Als dat niet voldoende ruimte oplevert zal buiten het stedelijk gebied ruimte moeten worden gezocht ter compensatie. Uitgangspunt is het behoud van het watersysteem en het bergend vermogen ervan in het stedelijk gebied. Binnen het bebouwde gebied mogen hiertoe geen watergangen worden gedempt, tenzij er met het waterschap afspraken zijn gemaakt over compensatie van de afvoer en berging. Met het dempen van sloten, aanleggen van dammen en lange duikers in plaats van een sloot moet kritisch worden omgegaan.

Goed omgaan met het relatief schone hemelwater biedt veel kansen. Zo kunnen we veel problemen in het stedelijk watersysteem oplossen of voorkomen. Grondwateronttrekking voor drinkwater worden minder als men in stedelijk gebied meer gebruik maakt van hemelwater. Bijvoorbeeld voor sproeien van tuinen of spoelen van toiletten vanuit een grijs watercircuit.

Grondwater

In nieuw bebouwd gebied wordt een minimale drooglegging voor woningen geadviseerd van 1,30 meter. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 meter. Bij kruipruimtelos bouwen kan een kleinere drooglegging toegepast worden. In een ruimtelijk plan kan een variërende drooglegging gerealiseerd worden in overleg met waterschap Noorderzijlvest. Bij gebieden die met enige regelmaat mogen inunderen kan een kleinere drooglegging toegepast worden (groenstroken, ecologische zones). Op deze manier kan op creatieve wijze invulling gegeven worden aan de vereiste waterberging (zie onderstaande tabel minimale droogleggingseisen). Als dit toegepast wordt dient dit in de waterparagraaf vastgelegd te worden.

Droogleggingseisen:

Woningen met kruipruimte	1,30 meter
Woningen zonder kruipruimte	1,00 meter
Gebiedsontsluitingswegen	0,80 meter
Erftoegangswegen	0,80 meter
Groenstroken / ecologische zones	0,50 meter

Invloed op de waterhuishouding

Het aanwezige oppervlaktewater dient niet alleen voldoende ruimte te hebben voor het afstromende hemelwater, maar ook aan de inrichting dient aandacht te worden besteed. Voor een gezond watersysteem is de inrichting en het beheer van het bestaande of nieuw te realiseren oppervlaktewater belangrijk. Bij oppervlaktewatersystemen in stedelijk gebied wordt daarom gestreefd naar zo groot mogelijke eenheden.

Conclusie

Door het plan neemt de hoeveelheid verharding in het gebied niet toe. Wat betreft het aspect water is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.10 Vormvrije m.e.r.

Inleiding

In lijst D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten opgenomen die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Wanneer de activiteiten onder de in kolom 2 van de lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, moet het bevoegd gezag zich er nog steeds van vergewissen of de activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Als gevolg van de meest recente wijziging van het Besluit m.e.r. op 21 april 2017 (in werking getreden op 7 juli 2017) geldt de verplichting om een aanmeldnotitie voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling op te stellen en in te dienen bij het bevoegd gezag, waarin informatie wordt gegeven over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten. Het bevoegd gezag moet op grond van deze aanmeldnotitie vervolgens beoordelen of voor de activiteit een m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage moet worden gemaakt. Dit wordt gemotiveerd in de overwegingen van het bestemmingsplan.

Voor dit plan is een aanmeldnotitie opgesteld en in april 2018 heeft de voormalige gemeente Eemmond hierover een besluit genomen. Besloten is dat er geen relevante effecten zijn die het doorlopen van de m.e.r.-procedure zinvol maken. Om bovenstaande reden is het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.11 Duurzaamheid en aardbevingbestendigheid

De woningen worden aardbevingsbestendig gebouwd volgens het advies van de NAM, boekwerk aardbevingsbestendig bouwen NAM Assen 2017(Het slimme bouwen) en het advies van de betreffende constructeur.

De uitgangspunten mbt duurzaamheid zijn hoog. Gasloos, nul op de meter, epc nul of minder zijn hier van toepassing. Tevens wordt onderzocht in hoeverre circulair, diervriendelijk en klimaatadaptief gebouwd kan worden. Afkoppeling van regenwater wordt ook onderzocht. De resultaten moeten in ieder geval leiden tot energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

Conclusie

Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied zowel analoog (bestaande uit een kaartblad, schaal 1:1.000 met bijbehorende legenda en verklaring) als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend.

5.2 Opzet van de regels

De regels zijn opgebouwd uit een aantal hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Begrippen) en de wijze van meten (Wijze van meten). Hierin wordt aangegeven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe dient te worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen opgenomen. Het bestemmingsplan bevat de bestemming Woongebied.

WOONGEBIED

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Woongebied' gekregen. Binnen deze bestemming zijn de woningen geregeld met bijbehorende tuinen en erven en ook de ontsluitingswegen en verblijfsgebieden (groen, woonstraten, parkeren, water). Voor wat betreft de woningen, wordt onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen en erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). De basisregeling is dat er per woning 60 m² aan erfbebouwing mag worden gebouwd. Een grotere oppervlakte aan erfbebouwing is toegestaan indien het perceel van een bepaalde omvang is. Zo kan worden afgeweken van de basisregeling tot een maximale oppervlakte van 80 m², indien het bouwperceel minimaal 500 m² bedraagt en tot een maximale oppervlakte van 100 m² indien het perceel minimaal 1.000 m² bedraagt. Ten aanzien van voornoemde afwijkingsmogelijkheden wordt echter een uitzondering gemaakt. Er kan ook omgevingsvergunning worden verleend tot een oppervlakte van 70 m² voor percelen met een oppervlakte kleiner dan 500 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelregel, de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en de overige regels opgenomen.

ANTI-DUBBELTELREGEL

Het doel van de anti-dubbelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

ALGEMENE BOUWREGELS

In de algemene bouwregels is opgenomen dat het bouwen van windturbines niet is toegestaan.

ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen. In dit bestemmingsplan is een verbod opgenomen voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

Binnen de aanduiding 'Vrijwaringszone . Molenbiotoop 1', een cirkel van 100 meter rondom de molen, mogen geen (nieuwe) bouwwerken worden opgericht of beplanting worden aangebracht welke hoger is dan de stelling van de molen. Binnen de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop 2' geldt een maximum hoogte van de bebouwing van 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen vermeerderd met de stellinghoogte verminderd met 2 meter. Voor het aanbrengen van nieuwe beplantingen zijn eveneens hoogtenormen opgesteld, teneinde ook hiermee windbelemmering te voorkomen. Deze beplantingen dienen in de volwassen staat niet hoger te zijn dan de aan de molen verbonden norm.

ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

In de algemene afwijkingsregels is een aantal regels opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Zo regelen de algemene afwijkingsregels bijvoorbeeld dat men met ten hoogste 10% van de in dit bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages mag afwijken, tenzij het gaat om reclamemasten.

OVERIGE REGELS

In de overige regels is opgenomen dat een bouwwerk niet kan worden gebouwd of gebruikt indien een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, maar niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Door middel van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikt de gemeente over de mogelijkheid tot het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure.

Wanneer sprake is van een bouwplan als bepaald in artikel 6.12 Wro en 6.2.1 Bro moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente.

De gronden waar de school staat zijn in eigendom van de gemeente. De overige gronden zijn in eigendom van de SUW. Tussen de SUW en de gemeente is een exploitatie overeenkomst gesloten.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de relevante overlegpartners.

Waterschap Noorderzijlvest heeft een vooroverleg reactie ingediend. De vooroverleg reactie is als bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd. In de reactie wordt ingegaan op het afkoppelen van regenwater. Het beleid van de gemeente en het waterschap is om bij nieuwe ontwikkelingen regenwater zoveel mogelijk af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. De initiatiefnemer dient vervolgens aannemelijk te maken dat het omringende watersysteem over voldoende bergings- en afvoercapaciteit beschikt.

Uit de plannen blijkt dat de initiatiefnemer voornemens is nieuw oppervlaktewater in de vorm van een vijver aan te leggen. Bovendien is er al open water in het plangebied aanwezig. Dit biedt mogelijkheden om afgekoppeld hemelwater in het plangebied te bergen en vervolgens via de bestaande aansluiting op het regenwater riool af te voeren richting oppervlaktewater.

Voorontwerp

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van inspraak ter inzage gelegen. Tevens is een inloop moment georganiseerd. Tijdens deze inloop heeft de omgeving kennis kunnen nemen van de plannen. Over het algemeen werd enthousiast gereageerd op het ontwerp van het plan. Met name de hoeveelheid groen in het plan werd als zeer positief ervaren.

Naar aanleiding van enkele zorgen van omwonenden is het plan op kleine punten gewijzigd.

Keermuur

Een tweetal direct aanwonenden waren bezorgd over het hoogteverschil tussen de tuin en de school. Op dit moment staat er een keermuur. Wanneer deze muur zou worden gesloopt, zal dit tot wateroverlast leiden. Na onderzoek is besloten dat de keermuur in stand zal worden gehouden. Daar waar nodig zal de keermuur hersteld worden. Ook is besloten dat er een rioolaansluiting (RWA) op beide percelen zal worden gerealiseerd ter voorkoming van wateroverlast.

Plaats bergingen

De direct aanwonende aan Hoofdstraat West gaf aan problemen te hebben met de plaats van de bergingen welke geprojecteerd worden direct grenzend aan zijn perceelsgrens. Met de architect en de SUW is afgesproken dat de bergingen elders worden geplaatst, meer naar het midden (achter de 'woonboerderij').

Plaats woonboerderij

Tevens wordt het wenselijk geacht om de woonboerderij zo ver als mogelijk tegen de Maarweg en de Hoofdstraat West te plaatsen, dit in verband met privacy en schaduwval. De architect heeft gekozen om de oorspronkelijk getekende locatie te handhaven. Wel is het pand iets langer en smaller geworden. Het gebouw heeft evenals de andere woonboerderij op de hoek Maarweg/Hoofdstraat West enige afstand nodig ten opzichte van de weg. Voor wat betreft schaduwwerking en privacy wordt opgemerkt dat de oorspronkelijke bebouwing dichter op de perceelsgrens stond dan het nieuwe gebouw. De schaduwwerking en de privacy worden juist verbeterd ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Het oude gebouw stond dichtbij de perceelsgrens en was ongeveer even hoog als het nieuwe gebouw. Het bestemmingsplan Uithuizen uit 2016 geeft voor dit gebied een bouwvlak aan waarbinnen een hoogte is toegestaan van maximaal 10 meter.

Parkeren

Omwonenden gaven aan dat veelvuldig door bezoekers aan de begraafplaats in het gebied wordt

geparkeerd. Men vroeg zich af of in de huidige plannen hierin wordt voorzien. Voor wat betreft het parkeren van bezoekers aan de begraafplaats, zullen in de nabijheid van de begraafplaats een viertal half-verharde parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Ook is aandacht gevraagd voor het parkeren aan de Maarweg en de plaats van de afvalcontainers. Er vindt geen langs-parkeren meer plaats maar het ontwerp voorziet nu in het haaks parkeren. Dit betekent dat de afvalcontainers gewoon aan deze zijde van de Maarweg kunnen worden geplaatst op daarvoor aan te leggen plateaus.

Ontwerp

Eventuele zienswijzen die worden ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden hier ter zijner tijd toegelicht.