

Ruimtelijke onderbouwing

Het bouwen van 50 tijdelijke woningen locatie Treubweg te Uithuizen

Opdrachtgever:	Nationaal Coördinator Groningen
Rapportnummer:	RB 30.271
Datum vrijgave:	Januari 2023
Opsteller:	De heer M. Beek
Goedkeuring:	De heer H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Vigerend planologisch kader	5
1.3 Procedurekeuze	6
1.4 Leeswijzer.....	7
1.5 Overzicht verricht onderzoek.....	7
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Ligging plangebied	8
2.2 Het project	9
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 <i>Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur</i>	14
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	14
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 <i>Omgevingsvisie provincie Groningen</i>	17
3.2.2 <i>Omgevingsverordening Groningen</i>	18
3.3 Gemeentelijk beleid	20
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1 Archeologie.....	22
4.2 Bodem	23
4.3 Ecologie	24
4.3.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	24
4.3.2 <i>Soortenbescherming</i>	25
4.4 Externe en fysieke veiligheid	25
4.5 Geluid	28
4.6 M.e.r.-beoordeling	29
4.7 Milieuzonering.....	30
4.8 Luchtkwaliteit	31
4.9 Verkeer en vervoer en parkeren.....	32
4.10 Water	33
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	34
5.1 Algemeen.....	34
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	34
5.3 Economische uitvoerbaarheid	34

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om de onderbouwing te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief met een tijdelijk karakter. Tevens biedt voorliggende onderbouwing de motivering van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de gewenste locatie en gemotiveerd niet in strijd is met een zogeheten ruimtelijke ordening. In dit geval gaat het om het realiseren van 50 tijdelijke woningen aan de Treubweg te Uithuizen.

De tijdelijke woningen zijn nodig vanwege de versterkingsopgave van Nationaal Coördinator Groningen en die een gevolg zijn van nog steeds in het gebied voorkomende aardbevingen waarbij schade aan woningen is ontstaan. Tevens is uit onderzoek gebleken dat een groot aantal woningen niet voldoen aan de betreffende veiligheidsnormen. Om iedereen een veilige woning te bieden is het versterkingsprogramma ontwikkeld. In de regio zijn inmiddels op meerdere plekken in verschillende dorpen tijdelijke woningen gerealiseerd.

Voorliggend project voorziet in het bouwen en gebruiken van 50 tijdelijke woningen op het perceel aan de Treubweg in Uithuizen. Het betreft de realisatie van tijdelijke woningen te bouwen met voorgefabriceerde units. De woningen worden turn-key opgeleverd. De verwachte gebruiksduur van de woningen bedraagt 5 tot maximaal 10 jaren, waarna deze gedemonteerd en afgevoerd wordt. De opdracht voor het bouwen van deze tijdelijke woningen ligt in handen van de Nationaal Coördinator Groningen.

Onderstaand is een indicatieve weergave van het plangebied op de locatie aan de Treubweg in Uithuizen weergegeven.



Op de weergave hierna zijn de 50 extra tijdelijke woningen zichtbaar gemaakt. Het gaat daarbij om 12 meerpersoonswoningen, 12 geschakelde 2-onder-1 kap woningen en 24 gezinswoningen met een platdak en 2 miva woningen.



1.2 Vigerend planologisch kader

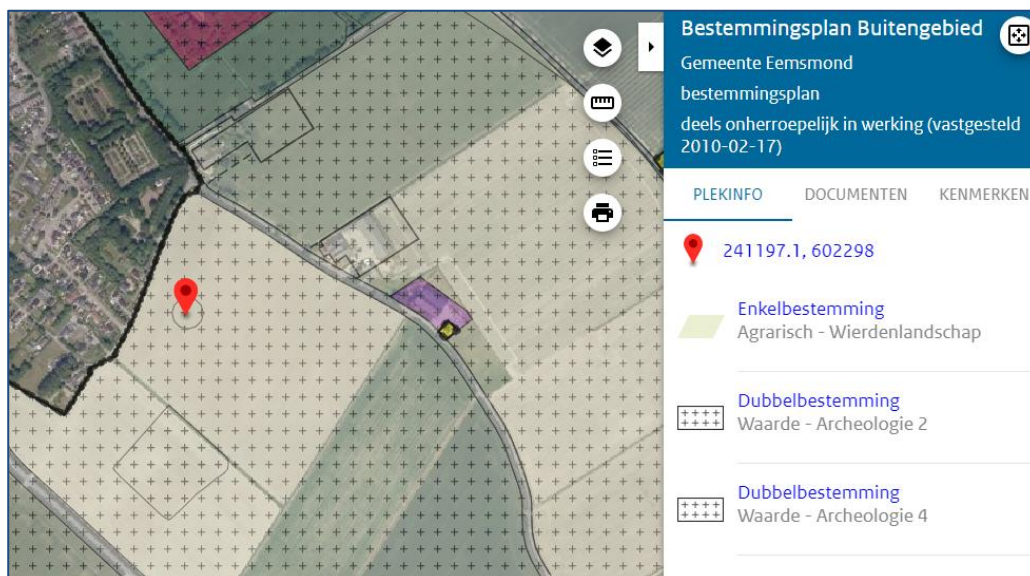
De gronden waar de tijdelijke woningen moeten gaan komen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals deze is vastgesteld op 17 februari 2010.

In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch - Wierdenlandschap'. Op de gronden zijn ook dubbelbestemmingen aanwezig. Voor het gehele plangebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Voor een klein gedeelte in het gebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Deze gronden zijn mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden
- het herstel en behoud van archeologische (verwachtings)waarden.

Paragraaf 4.1 gaat hier nader op in.



Voorliggend project voorziet in het bouwen en gebruiken van 50 tijdelijke woningen in Uithuizen en is daarmee in strijd met het geldend bestemmingsplan, immers de aanwezige agrarisch bestemming staat de bouw van de (tijdelijke) woningen met alle bijbehorende voorzieningen niet toe. Het plan is dan ook in strijd met artikel 4.1 van het geldende bestemmingsplan.

1.3 Procedurekeuze

Het project is in strijd met het geldend bestemmingsplan. Er kan op meerdere manieren medewerking worden verleend aan een project dat in strijd is met het bestemmingsplan. Dat kan door zowel een op maat gemaakt nieuw bestemmingsplan te maken maar ook is het mogelijk via een afwijkingsprocedure vanuit de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

In voorliggend project heeft snelheid de voorkeur vanwege het maatschappelijk belang om de bewoners die te maken hebben met aardbevingsschade zo snel mogelijk tijdelijk te kunnen huisvesten in een wisselwoning. Om die reden (snelheid) valt het nieuw opstellen van een bestemmingsplan af.

Om het bouwplan mogelijk te maken kan een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig handelen regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo) worden aangevraagd. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 2 Wabo kan medewerking worden verleend.

Echter voor het toepassen van de samenhang met artikel 4 lid 11 van de bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (tijdelijk afwijken voor de periode van maximaal 10 jaar van het bestemmingsplan) mag er geen sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zo stellen de volgende artikelen:

Artikel 5, zesde lid, luidt:

“Artikel 4, onderdelen 9 en 11, is niet van toepassing op een activiteit als bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.”

Categorie 11.2 van onderdeel D, behorend bij het Besluit mer luidt:

“Activiteit: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

De Rechtbank Noord-Nederland heeft per uitspraak van 28 december 2022 besloten dat in dit specifieke geval sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De vergunning kan alleen worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en ten derde van de Wabo, zodat de procedure van artikel 3.10 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is. Artikel 6.5 Bor vereist daarbij in beginsel een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Medewerking aan het plan zal daarom plaatsvinden middels artikel 2.12, eerste lid, aanhef en ten derde van de Wabo, de zogeheten ‘uitgebreide procedure’.

Hierbij dient gemotiveerd te worden dat het project niet in strijd is met een ‘goede ruimtelijke ordening’. Deze aanvraag heeft een samenhang met de activiteit ‘bouwen’ (artikel 2.1 lid 1 onder a. Wabo). De ingediende aanvraag heeft dus betrekking op twee activiteiten en zal samen de reguliere voorbereidingsprocedure doorlopen.

Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het project omdat het realiseren van deze tijdelijke huisvesting een groot maatschappelijk belang dient, immers de beschikbaarheid van deze 50 tijdelijke woningen is een verdere cruciale stap om de versterkingsoperatie in Uithuizen en omgeving verder op gang te brengen.

1.4 Leeswijzer

Na een inleidend hoofdstuk komen in hoofdstuk 2 de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van gemeentelijk tot rijksniveau. In hoofdstuk 3 wordt de invloed weergegeven van het plan op de verschillende omgevingsfactoren. In hoofdstuk 4 komen de ligging van het plangebied en een uitgebreide planbeschrijving voorbij. In hoofdstuk 5 staat tenslotte de economische uitvoerbaarheid centraal.

1.5 Overzicht verricht onderzoek

Indien ten behoeve van het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing (externe) onderzoeken zijn verricht dan wel adviezen zijn gegeven worden deze benoemd en wordt de inhoud daarvan verwerkt in deze onderbouwing. De onderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het dorp Uithuizen is gelegen in de gemeente Het Hogeland in de Nederlandse provincie Groningen. De plaats ligt op het Hogeland, aan het uiteinde van het Boterdiep.

De naam Uithuizen betekent huizen uit de wierde, dat wil zeggen de eerste huizen die niet op, maar naast de wierde Brunwerd zijn gebouwd. Brunwerd kreeg hierdoor de naam Oldorp (het oude dorp). De kern van Uithuizen bestaat uit een langgerekte wierde die vanouds Oprijp werd genoemd. Bij Uithuizen hebben de steenhuizen en borgen Almersma, Aylbada, Engersum, Ringeweer en Takuma gestaan. De belangrijkste borg was echter de nog altijd bestaande Menkemaborg.

Uithuizen is over de weg onder meer bereikbaar via de provinciale wegen 363 en 999.

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied zichtbaar ten opzichte van de kern Uithuizen. Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Uithuizen. Ten zuiden van het plangebied ligt de N999. Ten oost- en zuidelijke richting is het plangebied direct gelegen aan het landelijk gebied. Ten noordwesten van het plangebied is een bestaande woonwijk gelegen. In bijeenkomsten en in overleg met de direct aanwonenden is de oorspronkelijke situering aansluitend aan de Treubweg gewijzigd. Op verzoek van de omwonenden is de situering verschoven in zuidoostelijke richting zodat nu een open ruimte van circa 100 meter tussen de Treubweg en de locatie aanwezig is.



Op de hierna weergegeven foto is het zicht vanaf de bestaande woonwijk in oostelijke richting, richting het plangebied opgenomen. Deze gronden zijn aangewezen als plangebied om de tijdelijke 50 woningen te realiseren. De ontsluiting van het plangebied verloopt via deze Treubweg.



















2.2 Het project

Het project voorziet in het realiseren van een 50 tijdelijke woningen. De tijdelijke woningen zijn nodig als wisselwoningen, zodat mensen hier in de tijdelijke woning kunnen wonen terwijl hun eigen bestaande woning vervangen dan wel hersteld wordt.

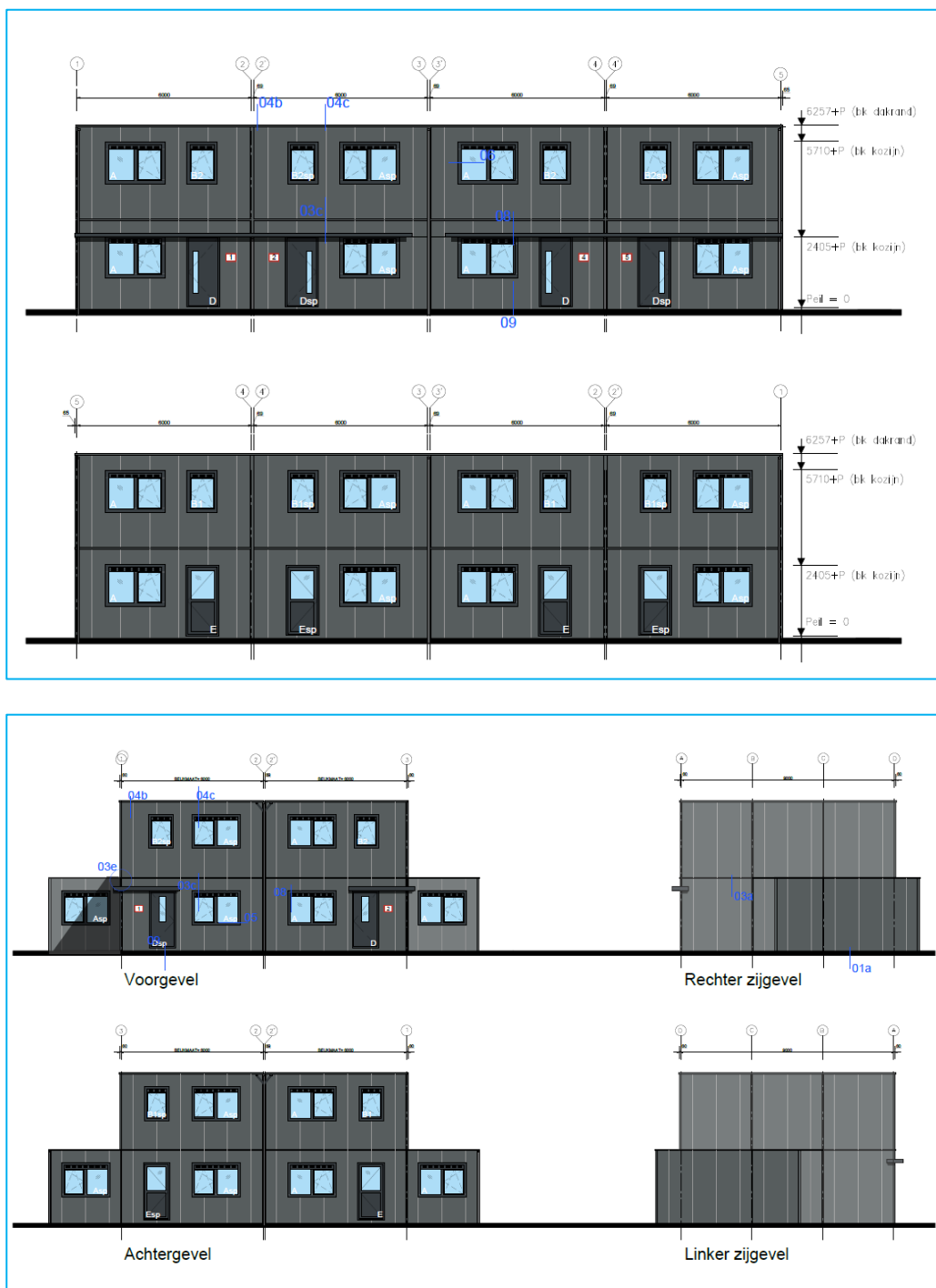
Op onderstaande situatieschets is de inrichting van het plangebied zichtbaar gemaakt. In het plan zijn op drie locatie verschillende woonsoorten en -milieus gesitueerd. In het plan is ruimte gereserveerd voor voorzieningen zoals water, transformatorhuisje, 100 parkeerplaatsen (incl. 8 voor elektrisch opladen), groen en water ter behoeve van waterberging van hemelwater.

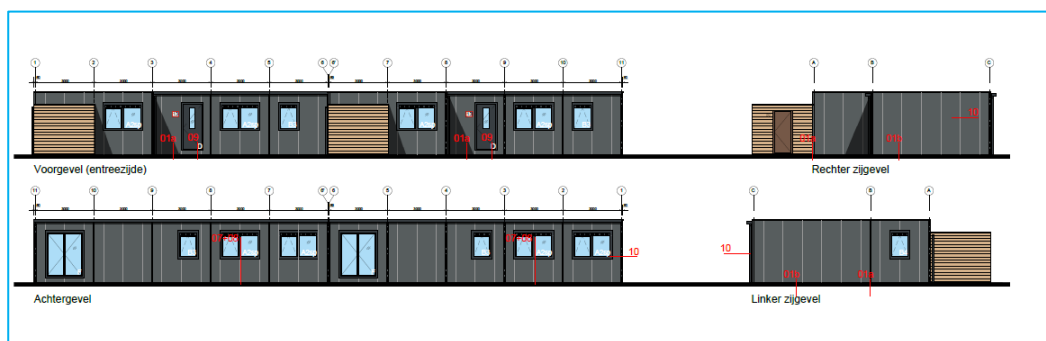
Op de kaart is de ontsluiting voor bouwverkeer en het autoverkeer van de bewoners op de N999 aangegeven. Ook aangegeven is de ontsluiting voor fietsers en voetgangers van de woningen naar de bestaande wijk. Dit pad is in noodgevallen ook te gebruiken door hulpdiensten om de locatie daarvoor tweezijdig bereikbaar te maken.



VOORZIENINGEN	
	12x MEERPERSOONSWONING 
	24x GEZINSWONING MET PLATDAK 
	12x GESCHAKELDE 2 ONDER 1 KAP WONING 
	2x MIVA WONING 
	1x CENTRALE OPSLAG (OPTIONEEL) -tbv diverse goederen o.a. binnen
	Parkeren Parkeren Elektrisch laden Parkeren focus support
	Water
	Transformatorhuis
	Ziggo
	Aggregaat
	Bluswatervoorziening
PARKEERNORM	
AANTAL WONINGEN	50
AANTAL PARKEERVAKKEN	102 (waarvan 8 elektrisch)
AANGEHOUDEN PARKEERNORM	2 parkeervakken per woning
OPPERVLAKTEN	
BEBOUWING (UNITS)	ca. 3.356 m²
BUITENBERGINGEN	ca. 414 m²
STRATEN + PARKEER + VOETPAD + FIETSPAD	ca. 6.557 m²
VOOR- EN ACHTERTUINEN	ca. 3.682 m²
WATER AAN TE LEGGEN	ca. 1.010 m²
GRONDWAL	ca. 10.923 m²
OPENBAAR GROEN + watercompensatie & grondwal	ca. 52.349 m²
TOTAAL BEBOUWD	ca. 14.729 m²
TOTAAL ONBEBOUWD DEEL KAVEL	ca. 66.358 m²
KADASTRALE GEGEVENS	
KADASTRALE GEMEENTE	Uithuizen
SECTIE	H
PERCEEL	729
	

Onderstaand enkele weergaven van de geveltekeningen van de verschillende woningen om een impressie van de woning te krijgen.





3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Het Hogeland op deze locatie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van over programmering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of 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. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van 50 tijdelijke woningen. Het plan is, gelet op de omstandigheden van het geval, aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit M.e.r. Er is sprake van een algehele functiewijziging van het perceel. Het perceel heeft een agrarische bestemming, geen bouwvlak, en is onderdeel van een open landschap. Met het plan ondergaat dit landschappelijke beeld een (tijdelijke) verandering: het open karakter maakt plaats voor een gebied van 2500 m² met 50 (tijdelijke) woningen.

Voor het plan geldt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking daarmee van toepassing is.

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 het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Er is sprake van een algehele functiewijziging van het perceel. Het perceel heeft een agrarische bestemming, geen bouwvlak, en is onderdeel van een open landschap. Met het plan ondergaat dit landschappelijke beeld een (tijdelijke) verandering: het open karakter maakt plaats voor een gebied van 2500 m² met 50 (tijdelijke) woningen.

Ad 3.

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Wisselwoningen worden gebruikt door mensen die (tijdelijk) hun huis moeten verlaten in verband met de versterkingsopgave. De Nationaal Coördinator Groningen (NCG) organiseert deze tijdelijke huisvesting. De gemeente Het Hogeland helpt vervolgens bij het vinden van geschikte locaties voor deze wisselwoningen binnen haar gemeente. Uiteindelijk is gekozen voor deze locatie aan de Treubweg in Uithuizen.

Qua behoefte is er meer nodig dan deze geplande 50 woningen. Om huizen in Het Hogeland te versterken zijn meer wisselwoningen nodig dan eerst werd aangenomen. Zo zouden er in Uithuizen vijftig tot honderd meer gebouwd moeten worden. In de komende jaren worden er sociale huurwoningen en koopwoningen in de gemeente Het Hogeland aangepakt. In Uithuizen stond daarom de realisatie van 79 wisselwoningen gepland voor mensen van wie het huis aardbevingsbestendig wordt gemaakt. Vijftig van deze woningen staan gepland op een stuk land op de hoek van de Heerdweg met de Treubweg. De 29 andere woningen komen in Uithuizen Noord. Maar er zijn dus meer wisselwoningen nodig. In Uithuizen zijn totaal circa 250 tijdelijke woningen benodigd om bewoners te huisvesten om daarmee de versterking in 2028 te kunnen afronden.

De extra plekken zijn nodig omdat woningen in een sneller tempo worden versterkt of nieuw gebouwd. In September 2021 meldde het Rijk al dat er vanaf 2023 veel te weinig wisselwoningen zijn om de versterkingsoperatie op tempo te krijgen en te houden. Dat blijkt nu ook in de gemeente Het Hogeland het geval. Er is dus een dringende behoefte aan wisselwoningen, meer nog dan alleen op de locatie aan de Treubweg.

Ad 4.

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

Zie hiertoe ook het gezien is geschreven bij ad 3. De behoefte aan wisselwoningen is nog groter dan dit project waarbij het gaat om 50 wisselwoningen.

Ad 5.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied ligt niet in het bestaand stedelijk gebied, er is sprake van het landelijk gebied/buitengebied.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Een dergelijke omvangrijke locatie voor het tijdelijk toestaan van 50 wisselwoningen bevindt zich niet binnen de kern Uithuizen. Maar de behoefte is er wel nadrukkelijk. Daarbij de opmerking dat het bij dit project gaat om de bouw van tijdelijke woningen die nodig zijn omdat de woningen waar de mensen nu wonen als gevolg van opgelopen aardbevingsschade herbouwd dan wel versterkt moeten worden en dus niet veilig genoeg zijn om te blijven wonen. De woningen waar de mensen nu nog wonen zullen 'onbewoonbaar' worden verklaard en worden indien nodig gesloopt, zodat er feitelijk gezien eigenlijk geen sprake is van een toename van het aantal woningen.

Er is dus een dringend aanwezige en lokale behoefte aanwezig voor deze tijdelijke woningen. De woningen worden gebouwd op een locatie die goed bereikbaar is en dicht bij het dorp ligt waar de mensen wonen die ook in deze tijdelijke woningen gaan wonen. De locatie daarbij ook goed bereikbaar en nadat de wisselwoningen niet meer nodig zijn zal het gebied weer in oude staat worden teruggebracht.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend project gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie Groningen vormt zelf onderdeel van de versterkingsopgave van de Nationaal Coördinator Groningen. Het project is bedoeld om de bewoners zo snel mogelijk weer een veilige leefomgeving te bieden nu hun woningen versterkt dan wel vervangen moeten worden. Er is geen beleidsmatige afweging nodig voor deze 'tijdelijke woningen' omdat het tijdelijke woningen betreffen die worden gebouwd vanuit een groot maatschappelijk belang en die na afloop van de versterkingsopgave weer verwijderd zullen gaan worden.

Het verzoek is niet in strijd met het provinciaal beleid ten aanzien van het wonen.

3.2.2 Omgevingsverordening Groningen

Tegelijkertijd met de Provinciale Omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen en waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Nieuwvestiging of uitbreiding van niet functioneel aan het buitengebied gebonden functies

In artikel 2.13.1 van de POV staan instructieregels voor 'nieuw vestiging of uitbreiding van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies'. Een plan welke betrekking heeft op het provinciaal buitengebied mag niet voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plangebied voor het bouwen van een woning, is gelegen in het provinciale buitengebied (kaart 1 van de POV). Dit betekent dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 2.13.1 van de POV, waarmee het plan in strijd is. Het artikel ziet er als volgt uit:

Artikel 2.13.1 Nieuwvestiging of uitbreiding van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied bevat geen bestemmingen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. op een stedelijke ontwikkeling die aansluit op het bestaand stedelijk gebied, op voorwaarde dat in de plantoelichting is aangetoond dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen.

Over de uitwerking van dit artikel wordt onderstaand bij de uitwerking van kaartlaag 1 nader ingegaan.

Tevens is nog beoordeeld of er één of meerdere provinciale kaartlagen worden geraakt die van belang kunnen zijn voor de beoogde tijdelijke woonwijk waarmee rekening gehouden moet worden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorende bij de Omgevingsverordening versie november 2022. Onderstaand de weergave daarvan qua overzicht geraakte kaartlagen.



Er zijn in de hoedanigheid 5 kaartlagen geraakt. Hierna zullen ze worden genoemd en behandeld.

Kaart 1 : Buitengebied

De locatie bevindt zich in het buitengebied. Formeel gezien voldoet het plan niet aan artikel 2.13.1 van de POV omdat een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zoals woningbouw) niet plaats dient te vinden in het buitengebied. De planlocatie is als geheel (dus inclusief het tussenliggende gebied tussen de bestaande bebouwde kom van Uithuizen en de tijdelijke woonwijk) wel (direct) aansluitend aan het bestaand stedelijke gebied. Het tussengebied is nodig voor de aanleg van bijvoorbeeld fietspaden en het kunnen aanleggen van een landschappelijke inpassing juist om, gedurende de tijd dat de tijdelijke woningen nodig zijn, de invloed juist zo laag mogelijk te houden. Nadat de tijdelijke woningen niet meer nodig zijn worden de gronden weer in oude staat teruggebracht. Om die reden is medewerking toch te motiveren. Daarbij is ook de provincie zelf participant in de noodzakelijke versterkingsopgave. Er is in de bestaande bebouwde kom van Uithuizen ook geen ruimte beschikbaar die na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen.

Er is inmiddels ook een locatie aan de Nijverheidsweg ingevuld, maar voor Uithuizen geldt dat er nog meer plekken nodig zijn om in de urgente behoefte te voorzien.



Kaart 5 : Windenergie

Het plangebied bevindt zich in een gebied waar nieuwe windturbines niet zijn toegestaan. Er wordt binnen het plan ook niet voorzien in de realisatie van windturbines.

Kaart 9 : Regionale waterkeringen en normen bergings- en afvoergebied

Gelet op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht moet op grond van artikel 2.8 van de Waterwet bij provinciale verordening normen worden gesteld voor de gemiddelde overstromingskans per jaar van daarbij aan te wijzen gebieden.

Op grond van de Omgevingsverordening stellen Provinciale Staten per gebied de normen vast waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moet zijn ingericht als mede de regels voor de door het waterschap te verrichten beoordeling van de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren. Voor verscheidene te onderscheiden gebieden worden normen gegeven waarbij de kans op overstroming vanuit oppervlaktewater als gevolg van grote hoeveelheden neerslag is gerelateerd aan de economische waarde van landgebruik en de te verwachten schade bij overstroming. De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau. De normering bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen, dan wel het beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. De normering geeft daarmee helderheid voor de burgers en de bedrijven over het restrisico en hun eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van roerende en onroerende zaken. Eventuele maatregelen die nodig zijn om de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren aan de in deze verordening vastgelegde norm te laten voldoen neemt de beheerder op in het beheerplan zoals bedoeld in artikel 4.6 van de Waterwet.

Binnen het plangebied worden geen belemmeringen voorzien die leiden tot een gewijzigde bergings- en afvoercapaciteit die van invloed is op de regionale wateren.

Kaart 9 : Intensieve veehouderij

Het plangebied bevindt zich in een gebied waar het stalvloeroppervlakte van een intensieve veehouderij niet mag worden vergroot. Echter binnen het plan wordt niet voorzien in, al dan niet intensieve vormen van, agrarische activiteiten. Deze kaartlaag is verder niet van invloed op de tijdelijke woonwijk.

Kaart 11 : Aardbevingsgebied

Het plangebied voor de tijdelijke woonwijk is gelegen binnen het aardbevingsgebied. In artikel 2.9.1 is aangegeven dat 'een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied stelt regels ter bescherming van de hoofdvorm van karakteristieke en beeldbepalende gebouwen'.

Aangezien hier geen sprake is van bestaande karakteristieke en beeldbepalende gebouwen is deze kaartlaag verder niet van invloed.

Het verzoek is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3

Gemeentelijk beleid

In Uithuizen worden ruim 350 woningen versterkt. Dat is nodig in verband met de aardbevingen. De bewoners verhuizen daarom naar tijdelijke woningen. Het college van burgemeester en wethouders heeft twee locaties aangewezen waar die tijdelijke woningen kunnen komen.

Aan de Nijverheidsweg en de Treubweg worden respectievelijk 29 en 50 tijdelijke woningen gebouwd. De woningen aan de Nijverheidsweg worden in 2022 opgeleverd en de woningen aan de Treubweg 1 jaar later. De woningen blijven maximaal tien jaar staan. Voorliggend plan geeft uitvoering voor de locatie aan de Treubweg te Uithuizen.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In deze paragraaf moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

Volgens het vigerend bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Voor een klein gedeelte in het gebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Door MUG ingenieursbureau is een 'Bureau- en booronderzoek Treubweg te Uithuizen, gemeente Het Hogeland (GR)' opgesteld. Bekend onder projectnummer 22300002, d.d. 21 februari 2022. Het rapport is als bijlage bijgevoegd, maar samengevat is het volgende geconcludeerd.

Conclusie

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat het plan- en onderzoeksgebied op een vlakte van getij-afzettingen tussen twee kwelderwallen ligt. Deze zijn op zijn vroegst rond het begin van de jaartelling ontstaan. Op basis van archeologische resten en historische bronnen dateert bewoning op de kwelderwal vanaf het eind van de vroege middeleeuwen. In de directe nabijheid van het plangebied hebben verschillende steenhuizen gestaan. Eén daarvan lag mogelijk in de in het bestemmingsplan vrijgegeven noordwesthoek van het plangebied. Deze noordwesthoek valt daarmee buiten het huidige onderzoeksgebied. De verspreiding van de steenhuizen en andere bewoning vertoont een duidelijke associatie met de kwelderwallen. Het is dan ook niet waarschijnlijk dat binnen het relatief kleiige onderzoeksgebied bewoningsresten voorkomen. Wel kunnen vooral resten verwacht worden die samenhangen met de nabij gelegen bewoning en de agrarische exploitatie van het gebied vanaf het eind van de vroege middeleeuwen.

Uit het booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw intact is. Onder de humeuze bouwvoor komt een sequentie van wadafzettingen voor bestaande uit zavel. In de centraler gelegen boringen in het onderzoeksgebied zijn deze iets kleiiger en komen ook zand- en kleibandjes voor. Dit past goed bij de kartering van het gebied als vlakte van getij-afzettingen. Er zijn geen indicaties aangetroffen die duiden op archeologische vindplaatsen.

De beantwoording van de onderzoeksvragen staan in het rapport (blz. 27).

Advies

MUG Ingenieursbureau b.v. adviseert om binnen het middels boringen onderzochte gebied geen vervolgonderzoek uit te voeren. Op basis van het booronderzoek geldt voor deze gebieden een lage archeologische verwachting. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem weliswaar intact is, maar dat eventueel aanwezige archeologische resten

waarschijnlijk niet behoudenswaardig zullen zijn. Bovendien zullen de bodemingrepen in dit gebied vermoedelijk beperkt zijn, aangezien hier alleen een toegangsweg en een tijdelijke bouwopslag worden gerealiseerd (zie bijlage 1).

Dit advies geldt niet voor de noordwestelijke hoek van het plangebied. In dit gebied zijn aanwijzingen voor een heerdstede uit de late middeleeuwen of nieuwe tijd. Hoewel dit gebied in het huidige bestemmingsplan geen dubbelbestemming heeft en daarom buiten het onderzoeksgebied valt, was dat in een eerdere versie van het bestemmingsplan nog wel het geval. Zoals in dit rapport is betoogd, was de dubbelbestemming voor de plek van de heerdstede mogelijk niet opgeheven wanneer de aanwijzingen voor de heerdstede in de overwegingen waren meegenomen. Alleen het zuidelijke deel van de vermoede heerdstede overlapt met het plangebied (zie afbeelding 20). Voor dit gedeelte wordt geadviseerd een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren (zie bijlage 4). Door middel van een proefsleuvenonderzoek kan goed inzicht worden verkregen in de mogelijk in dit deel van het plangebied aanwezige archeologische sporen zoals resten van de heerd, eventuele bijgebouwen en de gracht die rond de heerdstede moet hebben gelegen.

Voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek moet een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen worden opgesteld.

Het bevoegd gezag (...) besluit hoe verder wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed op basis van het bovenstaande advies.

Zorgplicht

Het voorliggende onderzoek is met de grootst mogelijke zorg uitgevoerd. Indien onverhoopt toch archeologische waarden aanwezig blijken te zijn binnen de vrijgegeven gebieden, wijzen wij op de wettelijke meldingsplicht hiervan (artikel 5.10 van de Erfgoedwet) om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: “*Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij onze minister*”. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, in casu de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (vondstmelding via ARCHIS). De melding kan ook bij de provincie of gemeente gedaan worden (zie colofon voor contactgegevens).

4.2

Bodem

In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Op basis van de Ministeriële regeling omgevingsrecht moet bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Door MUG ingenieursbureau is een ‘Verkennd bodem- en waterbodemonderzoek ter plaatse van 50 wisselwoningen aan de Treubweg te Uithuizen opgesteld. Bekend onder projectnummer 22300002, d.d. 28 februari 2022. Het rapport is als bijlage bijgevoegd, maar samengevat is het volgende geconcludeerd.

Conclusie en aanbevelingen

De vooraf gestelde hypothese dat de locatie als onverdacht wordt beschouwd ten aanzien van het voorkomen op bodemverontreiniging dient formeel verworpen te worden. De aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater vormen echter geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek.

De grond ter plaatse van de dam is indicatief aangemerkt als klasse industrie. De overige grond op het agrarische perceel en de tijdelijke bouwweg is indicatief aangemerkt als 'altijd toepasbaar'.

De resultaten vormen geen belemmeringen voor de voorgenomen bouw van 50 wisselwoning op de locatie.

De vrijkomende grond wordt op het terrein opgeslagen.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit verkennend bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

Er dient bij ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunning plichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

4.3.1.1 Natura 2000 / Natuurnetwerk Nederland

Door MUG Ingenieursbureau is een 'Quickscan Wet natuurbescherming Ontwikkeling Treubweg te Uithuizen' opgesteld. Bekend onder projectnummer 22002, d.d. 17 februari 2022. De Quickscan is als bijlage bijgevoegd, maar samengevat is het volgende geconcludeerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied valt niet onder de NNN/Natura 2000, akkervogel/weidevogelgebieden aangesteld door de provincie Groningen (bron: Geoportaal provincie Groningen). Een toetsing naar een mogelijk conflict tussen gebiedsbescherming en het initiatief is niet van toepassing.

Stikstofgevoeligheid

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied is de Waddenzee (6,1 km), zie figuur 4. Tijdens de gebruiksfase van de nieuwe situatie zal, door de voorwaarden waaraan nieuwbouw woningen moeten voldoen, de stikstofemissie evenveel of niet veel hoger zijn als in de huidige situatie. Daarnaast worden de kritische depositiewaarden (KDW's) van de habitattypen binnen dit gebied niet overschreden door de achtergronddepositie en zal extra stikstofemissie niet direct leiden tot overschrijding (bron: AERIUS calculator). Een AERIUS-berekening uitvoeren is volgens MUG Ingenieursbureau niet van toepassing op tijdelijke woningen. De provincie Groningen is echter bevoegd gezag in dezen en bepaalt of het uitvoeren van een AERIUS-berekening benodigd is voor de voortgang van dit project.

4.3.2

Soortenbescherming

Door MUG Ingenieursbureau is een 'Quickscan Wet natuurbescherming Ontwikkeling Treubweg te Uithuizen' opgesteld. Bekend onder projectnummer 22002, d.d. 17 februari 2022. De Quickscan is als bijlage bijgevoegd, maar samengevat is het volgende geconcludeerd

Conclusie (aanbevelingen)

Algemene broedvogels: Uit het veldbezoek is naar voren gekomen dat binnen het plangebied/ de invloedssfeer van de werkzaamheden vogelsoorten tot broeden kunnen komen waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, maar wel bescherming genieten indien er sprake is van een broedgeval. We adviseren de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt grofweg van 15 maart – 15 juli, maar kan afhankelijk van de soort eerder in het jaar beginnen en later in het jaar eindigen. Een broedgeval is altijd beschermd.

Overige beschermde soorten: De aanwezigheid van overige onder de Wet natuurbescherming beschermde soorten en soortgroepen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden kan op voorhand worden uitgesloten.

Zorgplicht: Op licht beschermde of vrijgestelde soorten is de zorgplicht van toepassing. Deze schrijft voor dat men alles wat redelijkerwijs mogelijk is moet doen om schade aan wilde planten en dieren te voorkomen. Dit kan worden bewerkstelligd door zo te werken dat dieren de kans krijgen om te vluchten en/of door bijvoorbeeld amfibieën binnen het plangebied te verplaatsen naar een locatie dicht bij het plangebied die niet onder invloed staat van de werkzaamheden.

4.4

Externe en fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Woningen zijn niet aan te merken als (risico veroorzakende) inrichting. Daarentegen zijn woningen echter aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object. Een beoordeling of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed kunnen zijn op het bouwvoornemen is daarbij relevant. Zorgvuldigheid halve is de risicokaart van Groningen geraadpleegd. Deze is hierna weergegeven.



4.4.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die geen nadelige invloed hebben op het project.

4.4.1.2 *Buisleidingen*

Nabij het plangebied bevinden zich buisleidingen die geen nadelige invloed hebben op het project.

4.4.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Het plangebied is (deels) gelegen in de invloedssfeer van de 'Provinciale veiligheidszone 2'. Deze zone is het gevolg van de provinciale weg N999 die ten zuidoosten van het plangebied ligt.



De N999 is een weg als bedoeld in artikel 23.1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

Voor deze genoemde veiligheidszone geldt het volgende op basis van de artikel 2.23.3 (veiligheidszone 2) van de geconsolideerde Omgevingsverordening februari 2021.

Artikel 2.23.3 Invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen

1. De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.
2. In afwijking van het eerste lid kan in de toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording, als:
 - a. het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 meter 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:
 - maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - 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.
3. Wanneer op grond van het tweede lid, geen nadere verantwoording van het groepsrisico in de toelichting op het bestemmingsplan wordt opgenomen, wordt in de toelichting op het bestemmingsplan de reden daarvan aangegeven.
4. Eventuele berekeningen voor een nadere verantwoording van het groepsrisico moeten worden gemaakt op basis van de in tabel 1 en tabel 2 van bijlage 1 opgenomen referentiewaarden.

In voorliggend bouwplan is de afstand tot aan de N999 meer dan 200 meter (zal circa 240 meter gaan bedragen) en kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Personendichtheid

Als gevolg van het bouwen en gebruiken van de 50 tijdelijke woningen neemt de personendichtheid toe met 120 personen in de nachtperiode en 60 personen in de dagperiode [bron: Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico]. Deze geringe toename zal nagenoeg geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de N999.

Gelet op het bovenstaande is het vanuit het oogpunt van externe veiligheid het verantwoord om de beoogde ontwikkeling toe te staan.

4.4.1.4 Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.4.1.5 Conclusie externe veiligheid

Nader onderzoek naar externe veiligheid is echter niet vereist.

4.5 Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedsfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Het plangebied is gelegen in een bestemming "Agrarisch". Het agrarisch bestemde gebied is momenteel in gebruik als grasland en heeft nog geen bouwinvulling. Voor de Treubweg geldt ter plaatse van de kern een maximum snelheid van 30 km/u. De noordelijk gelegen Heerdweg is een doodlopende weg. Voor dergelijke (niet-gezoneerde) wegen geldt dat er vanuit de Wet geluidhinder gezien geen akoestisch onderzoek nodig is. Wel bevindt een deel van het plangebied zich binnen de geluidszone van 400 meter van de provinciale weg N999. Formeel gezien is een akoestisch onderzoek nodig om te beoordelen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van wegverkeerslawaai.

Voor deze beoordeling is gebruik gemaakt van de geluidkaart van de Atlas van de Leefomgeving. Ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid gezien en bedraagt de gevelbelasting minder dan 48 dB. Er is geen nader akoestisch onderzoek nodig omdat is aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevels zal voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarbij valt ook nog te vermelden dat de kaart gebaseerd is op het snelheidsregime van een 80 km/uur weh maar dat sinds najaar 2022 de maximale snelheid op de N999 is verlaagd naar 60 km/uur en de situatie nog gunstiger zal zijn.



4.6 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan met de realisatie van 50 tijdelijke wisselwoningen niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter in juli 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Op basis van de uitkomsten in voorliggend 'Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren' van deze ruimtelijke onderbouwing is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.7 Milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.



Het plangebied waar de tijdelijke woningen zijn gewenst bevindt zich in een gebied dat planologisch is bestemd als “Agrarisch”. Het plangebied is net buiten de kern van Uithuizen, in het landelijk gebied gelegen. Aan de noordkant van het plangebied zijn op ruim 100 meter twee agrarische bedrijven, een bedrijfs- en woonbestemming gelegen. In westelijke richting is een bestaande woonwijk gelegen. Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied alleen agrarische landerijen gelegen.

Woningen onderling hebben geen milieuhinder. Gelet op de ruime afstand tot de agrarische bouwvlakken kan geconcludeerd worden dat er geen (wederzijdse) milieuhinder te verwachten is.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die ‘niet in betekende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Voorliggend plan is qua omvang en verkeer aantrekkende werking veel kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 Verkeer en vervoer en parkeren

Door het bureau Royal HaskoningDHV is een “verkeersonderzoek herlocatie gebied Menkema Uithuizen” uitgevoerd. Bekend onder nummer B14098-MI-NT-220224-1648 d.d. 24 februari 2022, als bijlage bijgevoegd. Onderzocht is de beantwoording van drie vragen:

1. Kan het verkeer tijdens de gebruiksfase (wanneer de huizen worden versterkt) over de bestaande infra worden afgewikkeld, uitgaande van een piekbezetting van 50 woningen?
2. Kan het bouwverkeer het beste worden afgewikkeld via een tijdelijke bouwweg of over de Havenweg?
3. Wat zijn de verkeerseffecten van het behouden van de tijdelijke bouwweg met de N999 voor regulier verkeer, tijdens de gebruiksfase?

Voor de beantwoording is een vergelijking gemaakt van de huidige verkeerssituatie met die na en tijdens realisatie van de tijdelijke weg.

Beantwoording vraag 1

In het rapport wordt uitgerekend dat de verkeersgeneratie bij bewoning van alle 50 woningen op 300 tot 350 verkeersbewegingen per dag komt. Dit is in de fase dat de bewoners van de tijdelijke woningen niet uit de wijk Menkema komen; als de bewoners wel uit de wijk Menkema komen (een deel van de wijk wordt versterkt waarbij de woningen door nieuwe worden vervangen (slop-nieuwbouw) is er sprake van verschuiving van verkeer. Conclusie: Er is sprake van zowel een verplaatsing van verkeersstromen als een verkeerstoename. In de toekomstige situatie neemt het verkeer in de Heerdweg en/of de N999/Havenweg toe (afhankelijk van de gekozen ontsluiting van de tijdelijke woonlocatie). Problemen m.b.t. de verkeersafwikkeling worden niet verwacht. De Heerdweg is in beide situaties de ontsluitende route. Wel is de wegbreedte in de Heerdweg en Treubweg mogelijk een punt van aandacht en ook het ontbreken van een voetgangersvoorziening in de Heerdweg. Nader onderzoek/uitwerking van weginrichting en ontwerp is aan te bevelen. Voor de keuze zie beantwoording van vraag 3

Beantwoording vraag 2

Onderzocht is het effect van bouwverkeer voor het realiseren van de locatie en de tijdelijke woningen. Voor de afwikkeling van het bouwverkeer zijn twee opties: over bestaande infrastructuur (via de Havenweg, Snik en Heerdweg) of over een (tijdelijke) bouwweg die het gebied met de N999 verbindt. Conclusie: Wat het ontwikkelen van de tijdelijke woningen betreft kan het bouwverkeer het beste worden afgewikkeld via een tijdelijke bouwweg met een aansluiting op de N999. De bebouwde kom van Uithuizen/30 km zones blijven zo buiten schot van (zwaar) vrachtverkeer en eventuele verkeersveiligheidsissues. Hierom is voor deze laatste optie gekozen.

Beantwoording vraag 3

Conclusie: Voornaamste effect is dat verkeer van de herlocatie een directe verbinding krijgt met de N999 en niet alleen afhankelijk is van de Heerdweg. Wel ontstaat er mogelijk een (sluip)route tussen het oostelijke gebied van Uithuizen en de N999. Dit leidt mogelijk tot een (ongewenste) verkeerstoename op de Heerdweg en Treubweg.

Het behouden van de tijdelijke bouwweg heeft alleen een meerwaarde als maatregelen worden getroffen om sluipverkeer tussen de N999 en andere gebieden in Uithuizen te voorkomen, bijvoorbeeld met het aanbrengen van een knip. Ook is de aansluiting op de N999 en de menging van bouwverkeer en overig verkeer een punt van aandacht.

Keuze

Om de bij beantwoording van vraag 1 beschreven effecten en (deel) ingrijpende maatregelen te voorkomen, is de keuze om het autoverkeer van de bewoners van de tijdelijke woningen te laten verlopen over de tijdelijke bouwweg. Dat auto's naar het dorp daarbij een langere route moeten volgen dan door de bestaande wijk, wordt vanwege het voorkomen van autoverkeer in de wijk, geaccepteerd. Tussen de locatie van de tijdelijke woningen en de wijk Menkema wordt een fiets-/wandelpad aangelegd die alleen te gebruiken is door autoverkeer (hulpdiensten) in geval van noodgevallen als de (tijdelijke) weg is geblokkeerd (dus aanbrengen van de geadviseerde knip); daarmee komt er geen extra autoverkeer in de wijk Menkema en kunnen de (deels ingrijpende) voorgestelde maatregelen bij beantwoording van vraag 1 achterwege blijven. De N999 is na het onderzoek afgewaardeerd van een 80 km-uur weg naar een 60 km-uur weg. Op de N999 is alleen autoverkeer toegestaan, menging van langzaam verkeer op de tijdelijke ontsluiting op de N999 is dus niet aan de orde en vergt daarom ook geen extra maatregelen.

Parkeren

In het plangebied worden er ten behoeve van de tijdelijke huisvesting 100 parkeerplaatsen gerealiseerd. De gezinssamenstelling per woning tijdens de versterkingsperiode verschilt en er worden verschillende woningtypen gebouwd: 12 meerpersoonswoningen, 12 geschakelde twee-onder-één-kapwoningen en 24 gezinswoningen met een platdak en 2 aangepaste woningen. Op basis van de CROW richtlijnen is de parkeerbehoefte berekend variërend tussen 74 en 113 parkeerplaatsen. In het plan is voorzien in de aanleg van 100 parkeerplaatsen. Overloop kan worden opgelost door te parkeren op de rijbaan. Daarmee zijn er voldoende parkeerplaatsen.

Bij de versterking volgt t.z.t. nog een passend verkeersplan. Verkeer gedurende de aanleg en gebruik van de THV wordt afgewikkeld via de N999 dus de wijk op en ten noorden van de Treubweg ondervindt hiervan geen hinder.

4.10

Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

10% van het oppervlak van versneld afstromend (regen) water dient te worden gecompenseerd in 'open water'. Dat betreft dus de bebouwing en verharding wat wordt afgevoerd via kolken en riolering.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

De reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.7 van de Wabo is van toepassing. In dit geval is de gemeente Het Hogeland het bevoegd gezag voor het nemen van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt gefinancierd door de Nationaal Coördinator Groningen. Het budget voor de uitvoering van het project is daartoe vastgesteld. Het project is economisch uitvoerbaar. De grond is in eigendom van de gemeente Het Hogeland. Er zal een huurovereenkomst tussen de gemeente en NCG worden afgesloten waarbij ook wordt vastgelegd dat na afronding en verwijdering het terrein in oude staat wordt teruggeleverd.

Projectgegevens

Project : Bouw 50 tijdelijke woningen in Uithuizen
Projectnummer : RB 30.271
IMRO : NL.IMRO.
Versie : 01
Datum : Januari 2023