

Wilgenhof Uithuizen

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk2 Huidige en toekomstige situatie	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten	13
4.1 Archeologie	13
4.2 Cultuurhistorie	14
4.3 Ecologie	14
4.4 Milieu	16
4.5 Water	20
4.6 Vormvrije m.e.r.	20
4.7 Duurzaamheid en aardbevingbestendigheid	20
Hoofdstuk5 Juridische toelichting	21
5.1 Algemeen	21
5.2 Planregels	21
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid	22
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.2 Economische uitvoerbaarheid	22

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

In 2019 is in Uithuizen een nieuwe brede school geopend. In deze brede school zijn drie basisscholen gehuisvest waaronder de Willem Alexander school. De Willem Alexander school was tot de opening van de brede school gehuisvest aan de J.F. Kennedylaan 39 in Uithuizen. Deze voormalige schoollocatie wordt na de sloop ontwikkeld tot een woningbouwlocatie. In totaal worden er 16 woningen gerealiseerd. Aangezien wonen nu in de huidige bestemming niet is toegestaan, is hiervoor het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in Uithuizen West/centrum. Het plangebied wordt begrensd door de J.F. Kennedylaan en de Wilgenhof. Verder ten oosten en ten westen van het plangebied bevinden zich begraafplaatsen. De begraafplaats ten westen van het plangebied bevindt zich op circa 15 meter afstand. De begraafplaats ten oosten van het plangebied bevindt zich op circa 75 meter afstand. Tussen deze begraafplaats en het plangebied staan woningen.

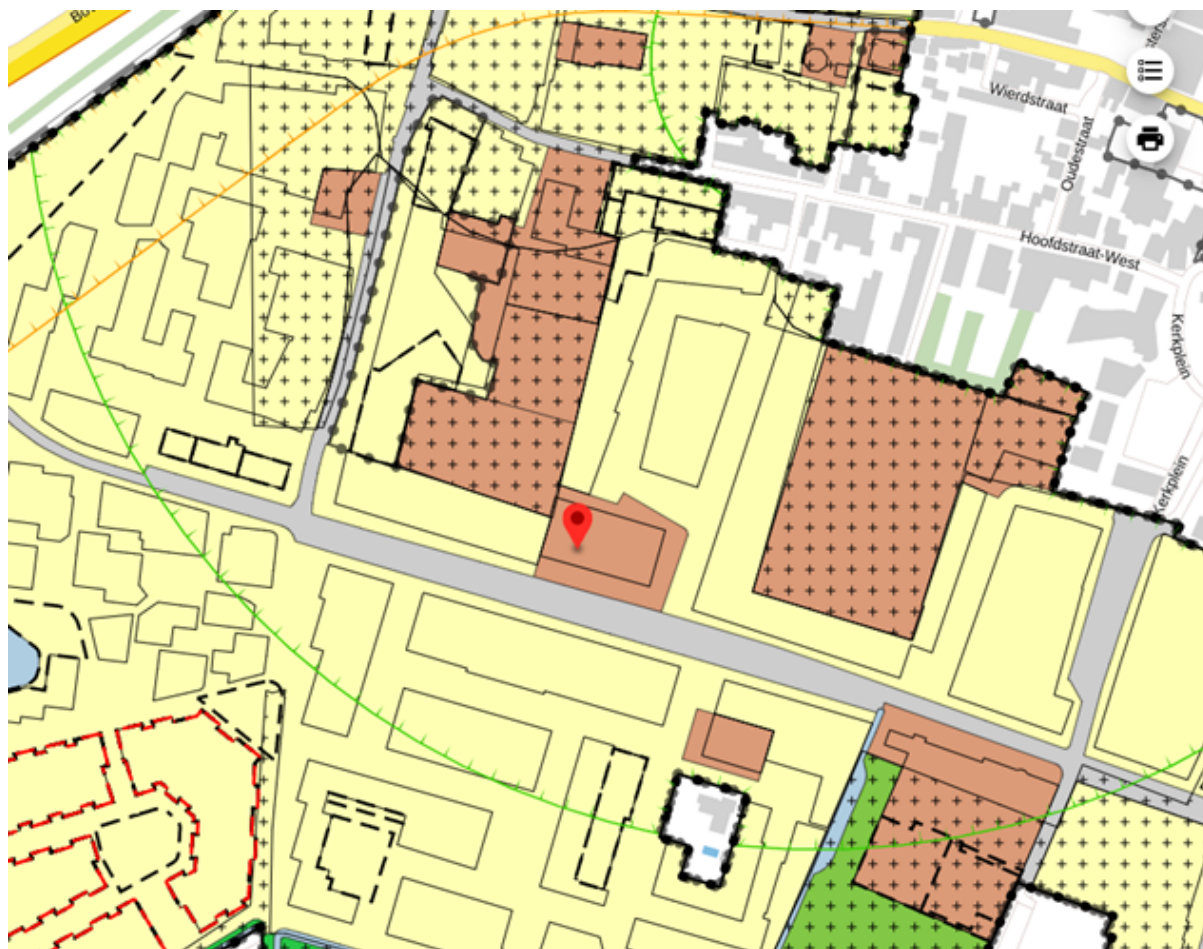


Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Uithuizen'

Het geldende bestemmingsplan is 'Uithuizen' welke vastgesteld is op 14 januari 2016. Binnen het plangebied zijn de enkelbestemmingen 'Woongebied' en 'Maatschappelijk' aanwezig. Daarnaast geldt ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2'.



Afbeelding 1.2 Geldend bestemmingsplan 'Uithuizen' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Facetbestemmingsplan 'Harmonisatie Het Hogeland'

Naast het moederplan 'Uithuizen' zijn op het plangebied meerdere facetbestemmingsplannen van toepassing. Aangezien dit facetbestemmingsplannen zijn die voor de gehele gemeente van toepassing zijn en daardoor niet specifiek voor een plek in de gemeente zijn de meeste facetbestemmingsplannen niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Een voorbeeld daarvan is het facetbestemmingsplan 'Geitenhouderij'. Wel is het facetbestemmingsplan 'Harmonisatie Het Hogeland' van toepassing. De in dit facetbestemmingsplan opgenomen regels zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de huidige en de toekomstige situatie beschreven. Het algemeen geldende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt in hoofdstuk 3 samengevat. Alleen het beleid wat van toepassing is op het voorliggende initiatief wordt in dit hoofdstuk benoemd. Specifiek beleid (Rijk, provincie, regio en gemeente) voor omgevingsaspecten wordt in hoofdstuk 4 (omgevingsaspecten) besproken. De uit het beleid voortkomende motiveringen en/of onderzoeken worden ook in hoofdstuk 4 samengevat en voorzien van een conclusie. In hoofdstuk 5 worden de regels juridisch toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op zowel de maatschappelijke als economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Tot het begin van de jaren 80 van de vorige eeuw was het plangebied nog onbebouwd. Een decennium eerder was het plangebied samen met de in de jaren 70 gebouwde woonbuurt de Wilgenhof nog in gebruik voor agrarische doeleinden. De circa 200 meter noordelijke gelegen bebouwing aan de Hoofdstraat was destijds de zuidelijke dorpsrand van Uithuizen.

Begin jaren 80 is op deze locatie de Willem Alexander School gebouwd. Deze school is tot 2019 in gebruik geweest als reguliere basisschool. Door de bouw van de brede school elders in Uithuizen is de school verhuisd naar dit nieuwe schoolgebouw. De school aan de J.F. Kennedylaan is de afgelopen jaren gebruikt voor diverse doeleinden. De gemeente heeft het voornemen om de school in 2024 te slopen. Daarna wordt deze locatie ontwikkeld als woningbouwlocatie.



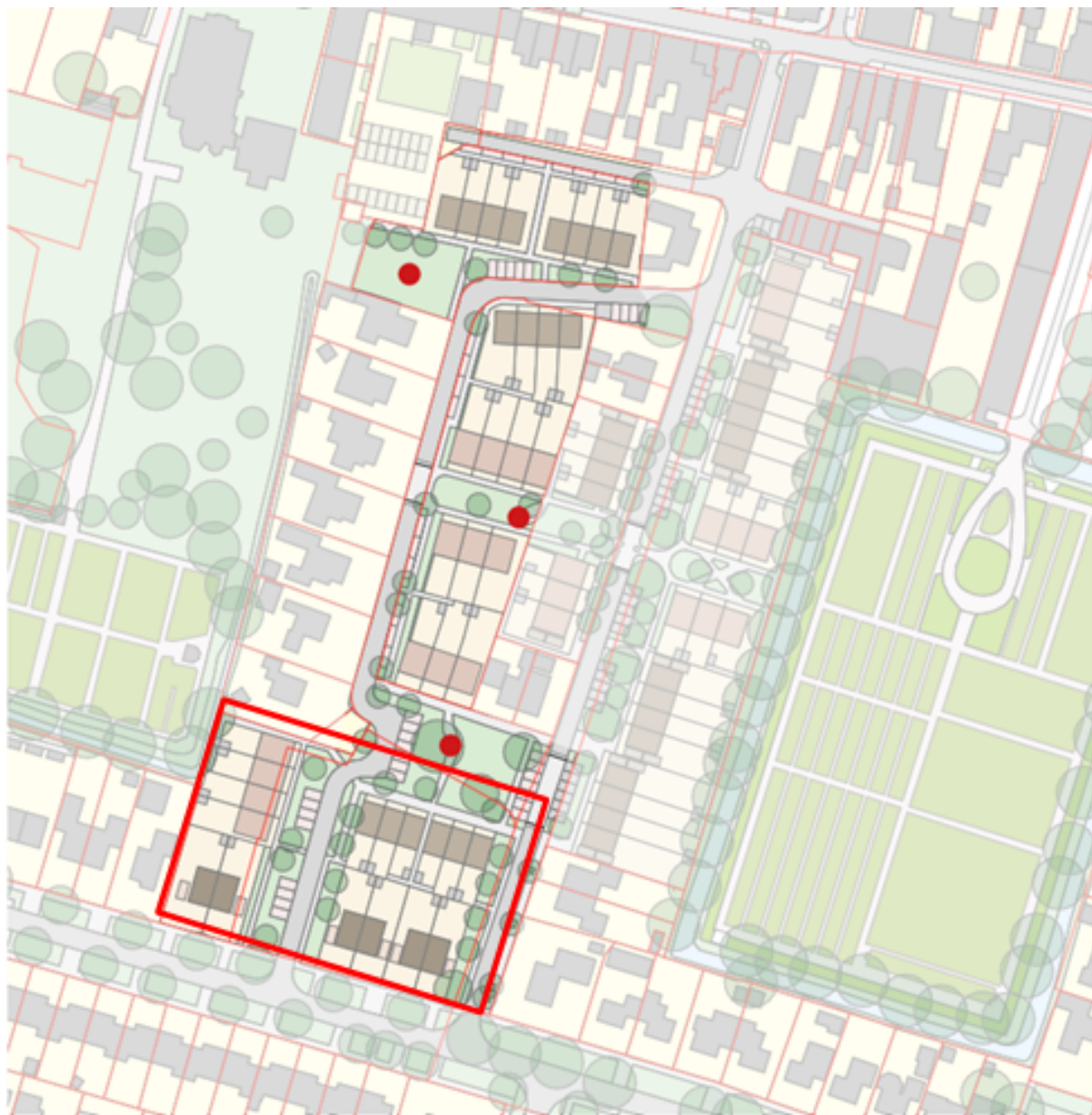
Afbeelding 2.1 Huidig aanzicht (Bron: Google Maps)



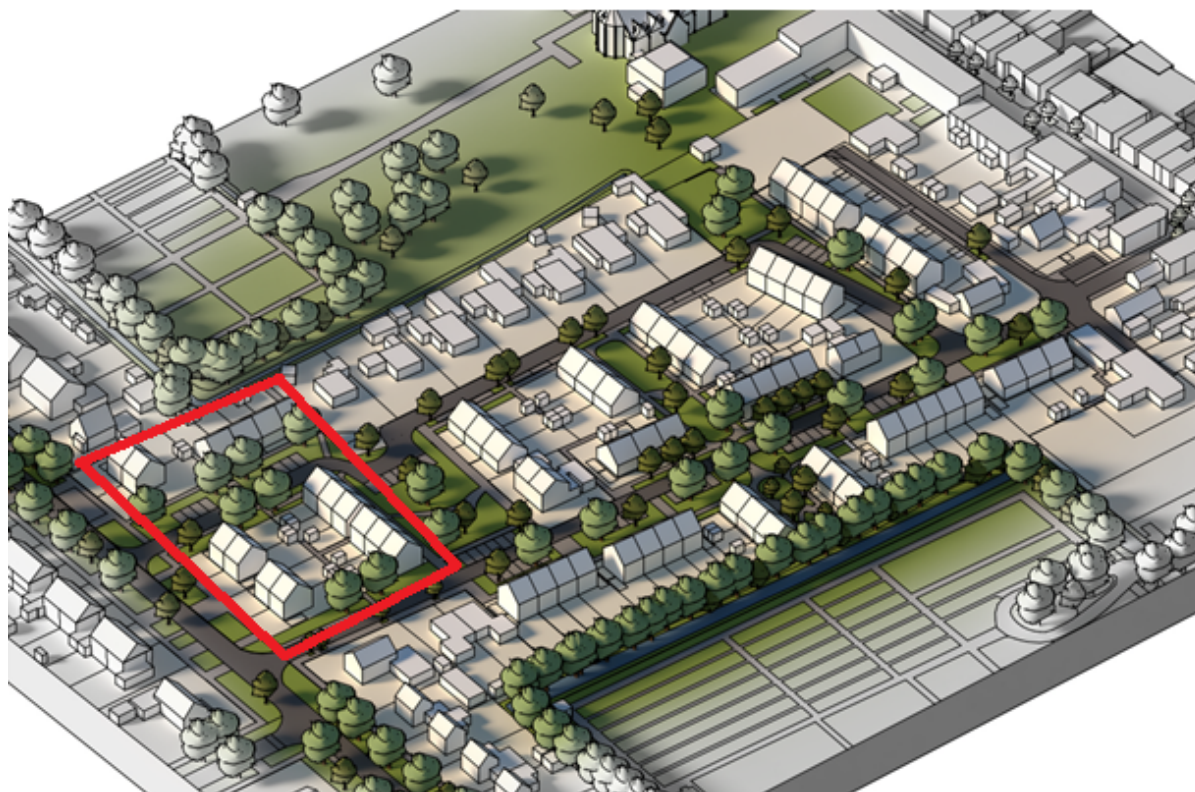
Afbeelding 2.2 Huidig bovenaanzicht (Bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het oude schoolgebouw gesloopt en komen hier 16 woningen voor terug. Het gaat om 6 tweekappers en 10 geschakelde woningen (rijtjeswoningen).



Afbeelding 2.3 Plattegrond toekomstige situatie (bron: HKB Stedenbouwkundigen)



Afbeelding 2.4 Toekomstige situatie in vogelvluchtperspectief (bron: HKB Stedenbouwkundigen)

2.2.1 Parkeren en ontsluiting

In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Hierin is het parkeren op eigen erf bij de twee-onder-een-kap woningen niet meegenomen. Voor dit bestemmingsplan wordt dus 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden haaks op de Wilgenhof in een groenperk aangelegd (zie afbeelding 2.3).

Op grond van de CROW – publicatie 318 'Toekomstbestendig parkeren - van parkeerkcijfers naar parkeernormen' (december 2018) geldt voor een woonhuis twee-onder-een-kap in de schil van het centrum in matig stedelijk gebied een maximale verkeersgeneratie van 8,0 vervoersbewegingen per woning. De maximale verkeersgeneratie van een woonhuis tussen/hoek bedraagt 7,3 vervoersbewegingen per woning. Voor dit bestemmingsplan neemt de verkeersgeneratie met 119 vervoersbewegingen per weekdag toe. Het plangebied wordt ontsloten via de Wilgenhof op de Hoofdstraat west en ten zuiden via de J.F. Kennedylaan. Gelet op de huidige verkeersbeeld op de J.F. Kennedylaan en de Hoofdstraat is een toename van 119 verkeersbewegingen per weekdag een aantal die opgaat in het huidige verkeersbeeld.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 NOVI

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving benoemd die in samenhang bekeken moeten worden. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economisch kansen die daarbij behoren. Het Rijk heeft hiervoor vier integrale prioritaire opgaven benoemd, waarbij keuzes moeten worden gemaakt tussen nationale belangen. Deze prioriteiten zijn:

1. Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Afhankelijk van de aard, omvang en locatie van het plangebied zal per plan een afweging gemaakt moeten worden. Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Om aan dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Ladderonderzoek duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de voorloper van de NOVI geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder komt min of meer in zijn huidige vorm terug in de Omgevingswet (Besluit kwaliteit leefomgeving). De ladderonderbouwing maakt deel uit van de in de NOVI geformuleerde prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

Voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, dient aangetoond te worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.1.6. Lid 2 Bro luidt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De Ladder is 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?

De met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling is een stedelijke ontwikkeling. Echter is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het huidige bestemmingsplan is een bebouwingsoppervlakte van 2.760 m² toegestaan. Dit betekent dat per nieuwe woningen de oppervlakte gemiddeld 172,5 m² mag bedragen. Gelet op de type woningen (twee-onder-een-kap en rijtjeswoningen) en de toestaande oppervlakte van bijgebouwen van ten hoogste 60 m² is het aannemelijk dat de bebouwingsoppervlakte voor dit woningbouwproject groter is dan nu is toegestaan.

Conclusie

Dit bestemmingsplan raakt geen Rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in de NOVI. Met dit project

worden 16 woningen in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. De bebouwingsoppervlakte neemt echter niet toe. Hierdoor is een ladderonderzoek duurzame verstedelijking niet nodig. Wel dient aangetoond te worden dat voldaan kan worden aan de goede ruimtelijke ordening. Hierin wordt in de rest van dit bestemmingsplan verder op ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 is door Provinciale Staten op 1 juni 2016 vastgesteld. Nadien is deze Omgevingsvisie drie keer (gedeeltelijk) geactualiseerd. De meest actuele versie is op 25 mei 2022 door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving.

In deze Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

Ruimte

6. Ruimtelijke kwaliteit
7. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
8. Ruimte voor duurzame energie
9. Vitale landbouw

Natuur en landschap

10. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
11. Vergroten biodiversiteit

Water

12. Waterveiligheid
13. Schoon en voldoende water

Mobiliteit

14. Bereikbaarheid

Milieu

15. Tegengaan milieuhinder
16. Gebruik van de ondergrond

De provinciale belangen uit de visie zijn in de Omgevingsverordening vertaald in bindende regels die bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in acht dienen te worden gehouden.

3.2.2 Omgevingsverordening Groningen

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 vastgesteld. Nadien is deze verordening enkele keren gewijzigd. De wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening. De geconsolideerde versie van 15 november 2022, is de meest actuele versie van de verordening.

Toets Omgevingsverordening Groningen

Een ruimtelijk plan dient aan de in de omgevingsverordening opgenomen aspecten getoetst te worden. Hiervoor zijn bepalingen in de omgevingsverordening opgenomen. Het plangebied raakt geen provinciale belangen.

Conclusie

Het woningbouwproject die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is niet in strijd met de

provinciale belangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Het Hogeland

Gemeente Het Hogeland heeft de Omgevingsvisie 'Roemte voor Het Hogeland - de basis voor onze keuzes' vastgesteld op 16-11-2022. De Omgevingsvisie is een integrale visie op de leefomgeving, de visie geeft de ambities weer en de uitwerking daarvan in de verschillende gebieden die de gemeente rijk is.

In de Omgevingsvisie is benoemd dat de ruimtevragen in de gemeente Het Hogeland talrijk zijn, maar de ruimte in de gemeente schaars is. Er liggen grote ruimtelijke uitdagingen te wachten op onder andere het gebied van wonen energie en van natuur. Deze uitdagingen vragen om ruimtelijke keuzes en het stellen van prioriteiten. Dat zal de gemeente doen, maar de keuzes worden veelal niet als gemeente alleen gemaakt. De Omgevingsvisie helpt om, in alle gesprekken die de komende jaren gevoerd zullen worden over de ruimtelijke inrichting van de gemeente, de belangen en ambities naar voren te brengen.

Een van de ambities uit de Omgevingsvisie is een levend(ig) Hogeland. De gemeente constateert dat Het Hogeland steeds meer in trek raakt als woongemeente. De gemeente koppelt bij voorkeur woningbouw aan plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Dat stimuleert duurzame mobiliteit en door het grootste deel van de woningvraag te concentreren in deze dorpen, wordt ook de vraag naar duurzame energie geconcentreerd. Wat betreft de uitbreiding van het aantal woningen richt de gemeente zich als eerste op de dorpen in de nabijheid van Groningen en de dorpen die via het openbaar vervoer goed en vlot zijn verbonden met de Stad, zoals Uithuizen. De goede spoor- en busverbindingen bieden mogelijkheden om te wonen op een grotere afstand van het werk, maar toch vlot op de plek van bestemming te komen als dat nodig is.

3.3.2 Woonvisie Het Hogeland

De woonvisie Het Hogeland is op 10 februari 2021 vastgesteld. De woonvisie bevat keuzes en richtingen op hoofdlijnen, gericht op de langere termijn. Soms gelden uitspraken voor alle dorpen, soms richten ze zich op enkele dorpen, of één specifieke plek. Een woonvisie richt zich logischerwijs op het thema wonen. Maar goed wonen gaat om meer dan woningen alleen. In deze visie gaat de gemeente ook in op aanverwante thema's zoals leefbaarheid, zorg, duurzaamheid, bereikbaarheid, het aardbevingsdossier, voorzieningen en economie.

In 2020 waren er in Uithuizen 2.415 huishoudens. De prognose is dat tot 2030 de vraag naar woningen tussen de 25 en 35 zal bedragen. Deze aantallen staan los van de nu bekende plannen voor woningbouw. Ook dient opgemerkt te worden dat bij de herstructureringsopgave ook vaak minder woningen worden teruggebouwd waardoor in andere woningbouwprojecten in Uithuizen ruimte is voor extra (vervangende) woningen.

In Uithuizen is de verwachting dat er tot 2030 nog tientallen woningen nodig zijn. Ook daarna is beperkte groei denkbaar. Voor Uithuizen geldt dat levensloopbestendige, liefst grondgebonden woningen een gewenste toevoeging is voor het dorp. Tevens verwacht de gemeente dat in Uithuizen ook na 2030 vraag naar gewenste nieuwbouwwoningen zal zijn.

Op basis van onderzoek (Noord-Groningen, Regio Groningen Assen, KR8-corporaties), samenstelling van de huidige voorraad woningen in Uithuizen, signalen van corporaties en marktpartijen is in de woonvisie een verwachting per marktsegment (sociale huur, vrije sector, koop) in de periode 2020-2030 opgenomen. De behoefte verandert met de tijd en kent per dorp een zekere mate van toeval. Er moet dan ook voldoende ruimte blijven om programma's bij te kunnen stellen naar de actuele vraag. Voor Uithuizen geldt dat er behoefte is naar levensloopbestendige en (rij)koopwoningen. Dit kunnen zowel rijkkoop en tweekappers zijn.

Conclusie

Dit woningbouwproject is afgestemd op de vraag naar levensloopbestendige (koop)woningen. Ook past het aantal te bouwen woningen in de woningbouwprognose. Hiermee is dit bouwplan in overeenstemming met de woonvisie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

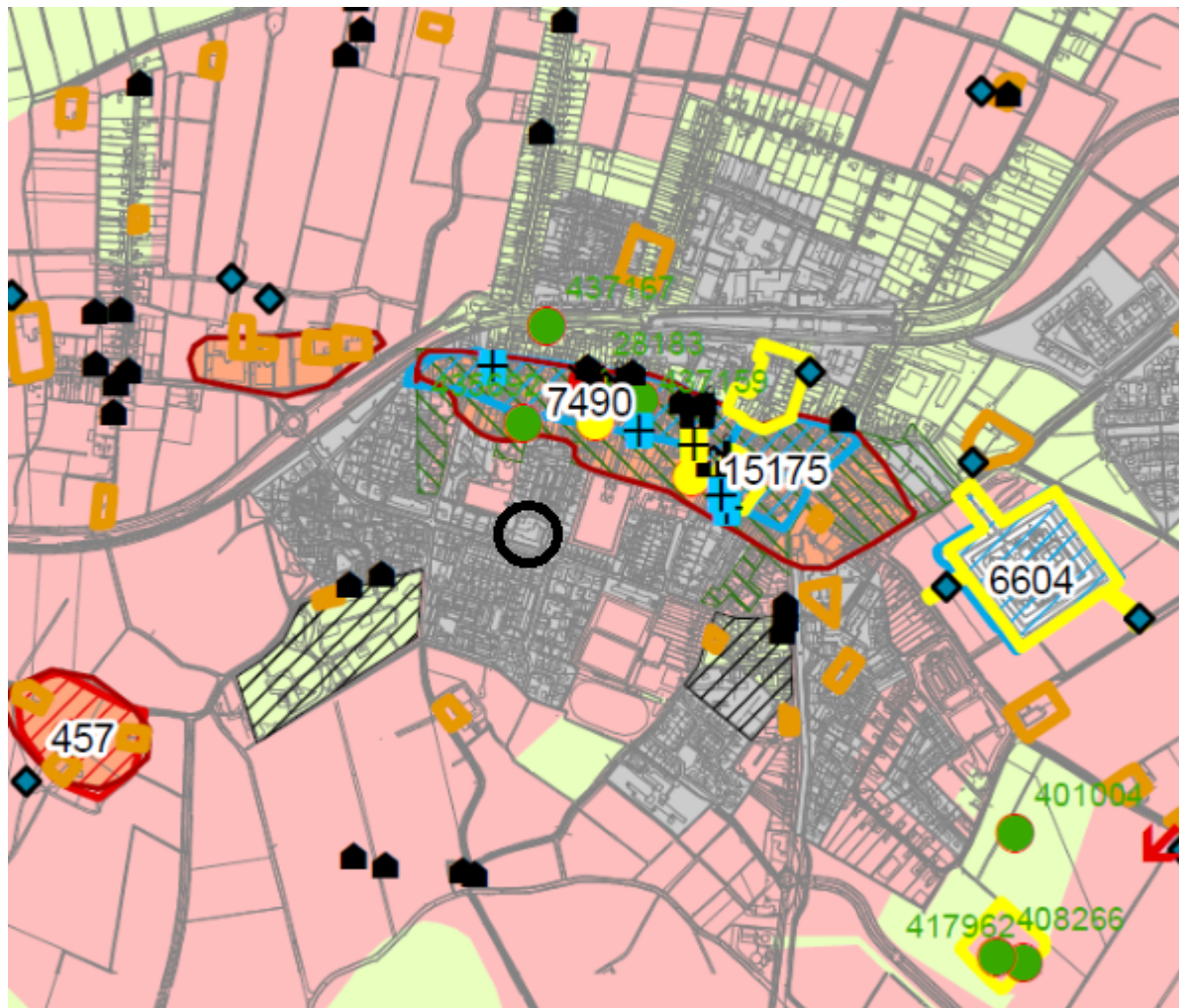
4.1 Archeologie

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. De kern van de Monumentenwet 1988 is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Onderzoek

In 2008 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in samenwerking met Deltares van september 2007 t/m april 2008 een bureauonderzoek uitgevoerd in verband met het opstellen van een archeologische verwachtingskaart/beleidsadvieskaart voor de regio Noord-Groningen. Onder deze regio vielen de gemeenten De Marne, Winsum, Bedum, Ten Boer, Loppersum, Eemsmond, Appingedam en Delfzijl.

Op de archeologische verwachtingenkaart is het plangebied aangeduid als een gebied waarvoor geen archeologische verwachting geldt (grijs gebied).



Afbeelding 4.1 Uitsnede Archeologische verwachtingenkaart vml gemeente Eemsmond

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet in strijd met de regelgeving omtrent archeologie.

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden meegewogen te worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat een analyse van de cultuurhistorische waarden moet worden verricht. In het ruimtelijk plan moet vervolgens inzichtelijk gemaakt worden op welke wijze deze waarden geborgd worden.

Onderzoek

In de Omgevingsvisie heeft de gemeente Het Hogeland aangegeven welke cultuurhistorische waarde van toepassing zijn op Uithuizen. Voor Uithuizen is cultuurhistorisch de Menkemaborg van waarde. Uithuizen is geen beschermd dorpsgezicht. De locatie zelf is tot de jaren 70 onbebouwd gebleven. In de jaren 70 in de woonbuurt Wilgenhof ten noorden van het plangebied ontwikkeld. De school is begin jaren 80 gebouwd. Hierdoor is de cultuurhistorische waarde van de gebied nihil.

Ongeveer 300 meter ten noorden van het plangebied staat de koren- en pelmolen 'De Liefde'. Om te voorkomen dat molen minder wind vangen door de bouw van nieuwe gebouwen is een molenbiotoop opgesteld. Nieuwe bebouwing, met een grotere hoogte dan 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen vermeerderd met de stellinghoogte (10,35 +NAP) verminderd met 2 meter, mag niet worden opgericht. Voor dit woningbouwproject betekent geldt volgens de molenbiotoop een maximale bouwhoogte van $1/50 * 300 + 10,35 - 2 \text{ meter} = 14,35 \text{ meter}$. De in het bestemmingsplan toegestane maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Hiermee wordt dus voldaan aan de voor Uithuizen opgestelde molenbiotoop.

Conclusie

Het plan kent geen cultuurhistorische waarde en is niet van invloed op cultuurhistorische waarden en is daardoor niet strijdig met het beleid omtrent cultuurhistorie.

4.3 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

1. gebiedsbescherming (NNN, vogelgebieden en stikstof);
2. soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Naast de bescherming van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland. De provincie Groningen heeft daarnaast ook nog bos- en natuurgebieden buiten het NNN aangewezen als beschermingswaardige gebieden. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN en in de andere waardevolle bos- en natuurgebieden niet zijn toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant aantasten. Het NNN en de bos- en natuurgebieden buiten het NNN zijn in de provinciale omgevingsvisie uitgewerkt.

Onderzoek gebiedsbescherming

Stikstof

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 16 woningen mogelijk gemaakt. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig gebied ligt op ongeveer 5,2 kilometer. Vooral tijdens de aanleg-/bouwphase is er sprake van een tijdelijke toename van stikstofemissie. Gelet op de stikstofemissie is een stikstofberekening uitgevoerd. Conclusie uit dit berekening is dat er geen sprake is van negatief significant effect in de

stikstofgevoelige gebieden rondom het plangebied. De stikstofdepositie is 0,00 mol N/ha/jr. Het stikstofonderzoek is als bijlage 1 (aanleg-/bouwphase) en bijlage 2 (gebruiksphase) toegevoegd aan de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan.

NNN, waardevolle bos- en natuurgebieden, vogelgebieden

Het plangebied ligt op circa 1800 meter van bos- en natuurgebieden buiten het NNN en 5,2 kilometer van een NNN gebied (Waddenzee). Op 1,25 kilometer ligt een gebied wat aangewezen is als leefgebied voor akkervogels.

Conclusie

Het plangebied is niet in strijd met de Wnb en andere (provinciale) gebiedsbeschermingswetgeving.

4.3.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden.

Gedeputeerde Staten kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten vrijstelling verlenen van dit verbod. In de provinciale verordening dient deze mogelijkheden dan wel opgenomen te zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan / onderbouwd, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

Onderzoek

Door Milieu Adviesbureau EcoReest is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan is als bijlage 3 toegevoegd aan deze toelichting. Uit de quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- Het projectgebied biedt gezien het ontbreken van geschikte openingen in de bebouwing geen broedmogelijkheid voor soorten met jaarrond beschermd nest.
- Een deel van het projectgebied biedt geschikte mogelijkheden voor zomer-, kraam-, paar- en winterverblijfplaatsen (voor enkele individuen) van gebouwgebonden vleermuizen, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. De voorgenomen werkzaamheden tasten deze potentiële verblijfplaatsen aan, vervolgstappen zijn aan de orde.
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.
- In het projectgebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Op dit moment wordt het nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd. In het najaar van 2023 zijn de resultaten van dit nader onderzoek bekend. De resultaten worden voor vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Conclusie

Een deel van het plangebied is geschikt voor grondgebonden vleermuizen. Overige beschermde soorten en dieren zijn voor dit plan uitgesloten. Voor vleermuizen wordt een nader onderzoek uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten wordt een besluit genomen over maatregelen en/of een aan te vragen ontheffing.

4.4 Milieu

4.4.1 Bodem

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

Gelet op het huidige en het historisch gebruik van het plangebied en de omgeving rondom het plangebied kan gesteld worden dat het plangebied geen verdachte locatie is. In 2022 is een verkennend historisch bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd voor het schoolplein. De resultaten van het uitgevoerde historische bodemonderzoek geven aan dat dit deel van het plangebied voldoende is onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

Voor de schoollocatie is nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Na de sloop en vóór de nieuwbouw van de woningen zal een nieuw verkennend bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Dit bodemonderzoek zal uitgevoerd zijn voorafgaande aan de aan te vragen omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

Conclusie

Een deel van het plangebied is voldoende onderzocht. Echter is voor het deel waar nu nog de school staat nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Voorafgaande aan de bouw van de woningen zal dit alsnog gebeuren.

4.4.2 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid stelt twee zaken centraal:

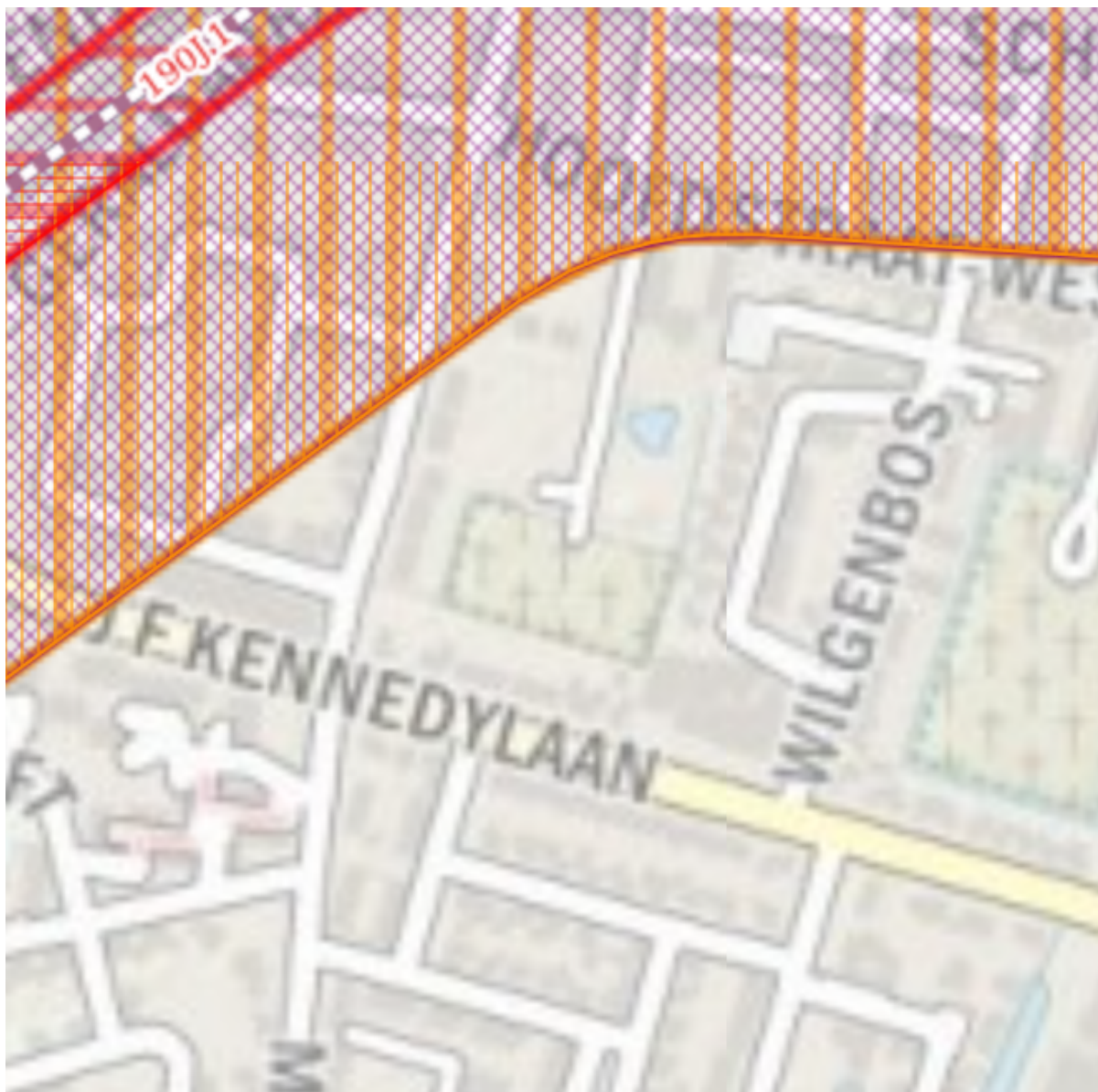
1. De bescherming van personen bij een risicobron tegen de kans op overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen, een vliegtuig op of bij een luchthaven of een windturbine (PR).
2. De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers (GR).

Voor het bereiken van de eerste doelstelling wordt gebruik gemaakt van het begrip plaatsgebonden risico (PR). Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij genoemde risicobronnen. De norm voor het PR is de kans van $1:1.000.000$ (10^{-6}). Het PR is alleen van toepassing indien binnen de PR contour (zone rondom een risicobron) kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woning, ziekenhuis, grote winkelcentra en bedrijven) zich bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld een kleine winkel of klein bedrijf) geldt een richtwaarde.

Voor het bereiken van de tweede doelstelling wordt gebruik gemaakt van het groepsrisico (GR). Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Het aantal personen dat in de omgeving van de risicobron verblijft, bepaalt daardoor de hoogte van het GR. Voor het GR geldt geen norm, maar een oriëntatiewaarde en in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit betekent dat het bevoegde gezag bij het nemen van een besluit het GR moet verantwoorden.

Onderzoek

Woningen zijn kwetsbare objecten waarvoor geldt dat er een groepsrisicoverantwoording moet worden opgesteld als deze woningen in een invloedsgebied van een leiding, weg of inrichting liggen. Het plangebied ligt niet in een dergelijke zone. De dichtbij zijnde weg waarvoor een externe veiligheidscontour geldt is de N363. Het invloedsgebied van de N363 reikt niet tot het plangebied.



Figuur 4.2 Uitsnede signaleringskaart EV (bron www.signaleringskaartev.nl)

Conclusie

Het woningbouwproject voldoet aan de wetgeving omtrent externe veiligheid.

4.4.3 Fysieke veiligheid

Behalve externe veiligheid dient een nieuw initiatief ook getoetst te worden op het beoogde veiligheidsniveau van de gebouwen in en rondom het plangebied. Hierbij wordt getoetst aan bestaande regelgeving en normen voor (externe) veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening, repressieve dekking en alarmsystemen welke onderdeel zijn van de veiligheidsketen.

Toets fysieke veiligheid

Het plangebied is van meerdere kanten ontsloten. Ook ligt het plangebied in een bestaande woonwijk en was het tot voorkort in gebruik als schoollocatie. Aangenomen wordt dat de fysieke veiligheid hiermee voldoende geborgd is. De Veiligheidsregio Groningen wordt in het vooroverleg nog om advies gevraagd. De reactie van de VRG zal in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt worden.

4.4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau van wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen (geluidsgevoelige functies). Voor de geluidsgevoelige functies die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag grenswaarden bepaalt. De Wgh kent bandbreedtes waarbinnen het bevoegd gezag moet blijven. Er geldt een voorkeurswaarde (lager mag niet) en een bovengrens (hoger mag niet). Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen. De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan.

Spoorweglawaaai

Langs het spoor Groningen – Roodeschool ligt als gevolg van de Wet milieubeheer aan weerszijden een wettelijke zonebreedte van 200m. Deze breedte is afhankelijk van de vastgestelde GPP-waarden op de referentiepunten langs het spoor (artikel 1.4a, eerste lid Besluit geluidhinder). Op basis van de GPP-waarden (ref. punt 41543 -> 56,9 dB Lden en ref. punt 41545 -> 57,4 dB Lden) is geconstateerd dat ter plaatse van de ontwikkelingslocatie de zone 200 meter bedraagt. De afstand van het te realiseren plan tot het spoor bedraagt meer dan 200 meter. Het plangebied ligt daarmee buiten de zone.

Wegverkeerslawaaai

In opdracht van Buro Hollema is door GeluidMeesters BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 toegevoegd aan deze toelichting. Op de omliggende wegen J.F. Kennedylaan, Wilgenbos en Wilgenhof (deze laatste wordt doorgetrokken door het plangebied) geldt een snelheidsregime van 30 km/uur waarvoor in de Wet geluidhinder geen grenswaarden zijn opgenomen. In jurisprudentie is bepaald dat voor dergelijke wegen bij een ruimtelijke procedure een akoestische afweging noodzakelijk is. Daarom is de geluidbelasting van deze wegen inzichtelijk gemaakt.

Uit de resultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting (alle wegvakken gezamenlijk), op de 16 nieuw te realiseren woningen, ten hoogste 47 dB Lden bedraagt. Aansluiting zoekende bij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder voor gezoneerde wegen (afzonderlijke wegvakken) blijkt dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB Lden wordt voldaan.

Conclusie

Er kan dan ook worden gesteld dat er met betrekking tot wegverkeerslawaaai sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat. Met betrekking tot de gevelgeluidwering geldt uitsluitend de basiseis van 20 dB uit het Bouwbesluit (artikel 3.2).

4.4.5 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit waardoor men burgers beschermt tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm).

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. Deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. 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 'Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). In het Besluit 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 mg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie in samenwerking met InfoMil de NIBM-tool april 2008 ontwikkeld. Deze MIBM-tool wordt jaarlijks geactualiseerd. Met de MIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Onderzoek

Volledigheidshalve is het woningbouwproject ingevoerd in de NIBM-tool. Het huidige schoolgebouw staat nu leeg. Hierom is in NIBM berekening ervan uitgegaan dat de huidige voertuigbewegingen 0 zijn. Na de realisatie is er sprake van 119 nieuwe verkeersbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	119
Aandeel vrachtverkeer	0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,18
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 4.3 NIBM berekening

Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer is niet van betekende mate.

4.4.6 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Door te zoneren kunnen de milieuonderwerpen geur, stof, geluid en gevaar indirect doorwerken in het bestemmingsplan met als doel het invullen en beheren van de ruimte. Hierbij wordt een scheiding tussen verschillende, vaak zich niet met elkaar verdragende, functies aangehouden. Vanwege dit ruimtelijk structurerend karakter kan een zonering in het bestemmingsplan juridisch worden vastgelegd. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen de bestemmingsgrens van de toe te laten milieubelastende functie en de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Deze richtafstanden zijn gebaseerd op de milieuzoneringen van een gemiddeld bedrijf en daarom preventief van aard. Om inzicht te krijgen in de daadwerkelijke milieubelasting dient separaat onderzoek uitgevoerd te worden.

Onderzoek

Wonen is geen milieubelastende functie maar wel een milieugevoelige functie. Hierom wordt bij het realiseren van woningen alleen gekeken naar de omgeving waarin de woningen worden gerealiseerd. De dichtstbijzijnde milieubelastende functies zijn twee begraafplaatsen. De richtlijnen voor een begraafplaats bedraagt 10 meter. Het plangebied ligt op een grote afstand van de bestemmingsgrens

van deze begraafplaatsen. Daarbij geldt dat er ook al sprake is van omliggende andere geluidsbronnen (J.F.Kennedylaan en Wilgenhof). Het geluid van deze dichterbij gelegen wegen overheerst het mogelijke geluid van de begraafplaatsen.

Conclusie

Aan de richtafstanden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt voldaan. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de realisatie van 16 woningen op deze locatie.

4.5 Water

Het voorliggende bestemmingsplan is besproken met het Waterschap Noorderzijlvest.

Waterkwantiteit

Het hemelwater dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen (zoals zink) bij de bouw van de nieuwe woningen evenals bij toekomstige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden zoveel mogelijk te worden vermeden.

Verhardingstoename

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande school met schoolplein vervangen door 15 woningen. Ook wordt een ontsluitingweg verlegd. De toename van de oppervlakte verharding bedraagt minder dan 750 m².

4.6 Vormvrije m.e.r.

In het Besluit m.e.r. is in de D-lijst aangegeven welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Wanneer een activiteit onder de in kolom 2 van deze D-lijst opgenomen drempelwaarde blijft, moet het bevoegd gezag zich er nog steeds van vergewissen dat de activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. In onderdeel D 11.2 zijn de drempelwaarden voor een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. In tegenstelling tot de Bro is in het Besluit m.e.r. het begrip stedelijk ontwikkelingsproject niet gedefinieerd. Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het project. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Als een ontwikkeling negatieve milieugevolgen heeft dan is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Gelet op de huidige situatie waarin een leegstaande school gesloopt wordt, is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het aantal verkeersbewegingen en de oppervlakteverharding neemt (beperkt) toe. Dit woningbouwproject ligt ruim onder de drempelwaarde. Het project is daarom niet MER-plichtig. Omdat er wel sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is onderzocht of dit woningbouwproject mogelijk belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Hiervoor is een aanmeldingsnotitie opgesteld (Bijlage 5). De gemeente zal hiervoor een apart m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.

4.7 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 met betrekking tot 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 toelichting

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan sluit aan op de door de gemeente Het Hogeland recent in andere bestemmingsplannen gebruikte plansystematiek. Daarnaast voldoet het bestemmingsplan aan het door het Rijk opgestelde plansystematiek in inhoud zoals benoemd in de Wro, Bro, Wabo en de SVBP 2012.

5.2 Planregels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn in artikel 1 en 2 de inleidende regels opgenomen. Dit zijn begrippen en de wijze van meten die de gemeente Het Hogeland standaard opneemt in haar bestemmingsplannen. Hoofdstuk 3 en 4 zijn ook algemene hoofdstukken die door het Rijk zijn voorgeschreven of aansluiten bij het bestemmingsplan Uithuizen en het harmonisatieplan van de gemeente Het Hogeland. Een algemene regel die van toepassing is op dit bestemmingsplan is de molenbiotoop. In hoofdstuk 2 zijn de voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde bestemming 'Woongebied' opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit bestemmingsplan bevat slecht één bestemming. In de bestemming Woongebied is bepaald dat er maximaal 16 woningen worden toegevoegd. Aangezien deze woningen in het huidige bestemmingsplan nog niet zijn toegestaan is op de plankaart een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn woningen en aan-huis-verbonden bedrijven toegestaan. De daarbij behorende waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verblijfsdoeleinden, tuinen, erven en terreinen, gebouwen en overkappingen en overige bouwwerken zijn eveneens toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In artikel 4 is de anti-dubbelbestemming opgenomen. 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.

In artikel 5 zijn algemene aanduidingsregels opgenomen. Een aanduidingsregel verwijst naar een gebied waarvoor specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. In alle gevallen gaan gebiedsaanduidingen vergezeld van een daarop betrekking hebbende regeling in de planregels. Op dit bestemmingsplan is een molenbiotoop van toepassing.

In artikel 6 zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. In deze regels zijn is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen. Hieronder valt in ieder geval het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting. De algemene gebruiksregels voor het gebruik van woningen voor een aan huis verbonden bedrijf en een bed & breakfast zijn in de bestemming Woongebied opgenomen.

In artikel 7 zijn afwijkingsregels opgenomen. Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 bevat het overgangsrecht, zoals beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 9 is de slotregel. In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan 'Wilgenhof, Uithuizen'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente heeft de nieuwbouwplannen voor deze locatie tijdens een informatieavond met de omgeving gepresenteerd. Geconcludeerd is dat er voldoende draagvlak is om door te gaan met de voorbereiding van dit woningbouwproject.

Het voorliggende concept bestemmingsplan is door de gemeente verstuurd aan de overlegpartners voor het wettelijke overleg. De provincie Groningen en de Veiligheidsregio Groningen hebben een overlegreactie ingediend.

Provincie Groningen

De provincie Groningen geeft in haar overlegreactie aan dat het plangebied nog onvoldoende onderzocht is op het aspect bodemkwaliteit. Het genoemde bodemonderzoek strekt zich slechts tot een gedeelte van het plangebied. De provincie adviseert daarom om ook voor de rest van het plangebied een bodemonderzoek uit te laten voeren.

De gemeente stemt in met dit advies. Voorafgaande aan de bouwfase zal dit onderzoek uitgevoerd zijn en indien nodig ook nader onderzoek afgerond zijn.

Veiligheidsregio Groningen

De Veiligheidsregio Groningen heeft een beoordeling gedaan op de aanwezigheid van externe risicobronnen en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor de planontwikkeling. Op basis van deze beoordeling ziet de Veiligheidsregio Groningen geen aanleiding om verder inhoudelijk advies te geven ten behoeve van het voorliggende ruimtelijke besluit.

De gemeente neemt deze overlegreactie voor kennisgeving aan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van een woning. Het bevoegd gezag dient een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, tenzij:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
3. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente.