

Rensumalaan 1  
Uithuizermeeden



gemeente  
Het Hogeland



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



Toelichting

## **Rensumalaan 1 Uithuizermeeden**

26-10-2023

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Geldend bestemmingsplan	8
1.3 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1 Opgave	11
2.2 Cultuurhistorie en landschap	11
2.3 Waardenstelling	12
2.4 Ontwerp	14
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>17</b>
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
<b>Hoofdstuk 4 Onderzoeken</b>	<b>21</b>
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.2 Bodem	21
4.3 Ecologie	22
4.4 Externe veiligheid	23
4.5 Geluid	24
4.6 Luchtkwaliteit	25
4.7 Milieuzonering	25
4.8 Water	26
4.9 Vormvrije m.e.r.	27
<b>Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving</b>	<b>29</b>
5.1 Algemeen	29
5.2 Bestemmingsregels	29
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>33</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33



## **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De Rensuma Boon Stichting is eigenaar van de Rensumaborg aan de Rensumalaan 3 in Uithuizermeeden. De stichting heeft het plan om op een perceel aan het begin van de Rensumalaan, ter hoogte van de Hoofdstraat een nieuwe woning met werkschuur te bouwen. Op afbeelding 1.1 is het perceel weergegeven. Deze ontwikkeling past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om de bouw van de woning juridisch-planologisch mogelijk te maken is daarom dit bestemmingsplan opgesteld.

Daarnaast worden een aantal gronden in de omgeving door de gemeente overgedragen aan de Rensuma Boon Stichting. Dit betreft de vijver tussen de Rensumalaan, spoorlijn en sportpark, het deel van de Rensumalaan ter hoogte van de aansluiting op de Hoofdstraat en het deel van de Rensumalaan tussen spoorlijn en Oudedijksterweg. Deze gronden worden ook meegenomen in dit bestemmingsplan. Hier vinden geen ontwikkelingen plaats. Op afbeelding 1.2 zijn de over te dragen gronden gearceerd.



Figuur 1.1 Plangebied nieuwe woning (bron:ruimtelijkeplannen.nl)





Figuur 1.2 Over te dragen gronden

## 1.2 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden (deels) de volgende bestemmingsplannen:

- Buitengebied (vastgesteld 17 februari 2010)
- Facetbestemmingsplan gebruiksregeling woonbestemmingen (vastgesteld 11 april 2013)
- Herziening Bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 15 oktober 2015)
- Facetbestemmingsplan mini-windturbines (vastgesteld 28 juni 2016)

- Uithuizermeeden (vastgesteld 14 december 2017)
- Facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed (vastgesteld 12 juli 2018)
- Bestemmingsplan Facetregeling geitenhouderijen (vastgesteld 28 oktober 2020)
- Facetbestemmingsplan Harmonisatie Het Hogeland (vastgesteld 28 april 2022)

De locatie waar de nieuwe woning is geprojecteerd heeft in het bestemmingsplan Uithuizermeeden de bestemming 'Groen'. Het bouwen van een woning is niet mogelijk binnen deze bestemming.

Op de overige locaties in het plangebied (weg en vijver) vinden geen ontwikkelingen plaats. De weg en vijver worden enkel voorzien van passende bestemmingen, respectievelijk 'Verkeer' en 'Groen'.

### **1.3 Leeswijzer**

Deze toelichting kent zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 de beschrijving van de ontwikkeling aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader. Het daaropvolgende hoofdstuk behandelt de toetsing aan de omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). Hoofdstuk 5 bevat de juridische vormgeving en hoofdstuk 6 gaat tenslotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Opgave

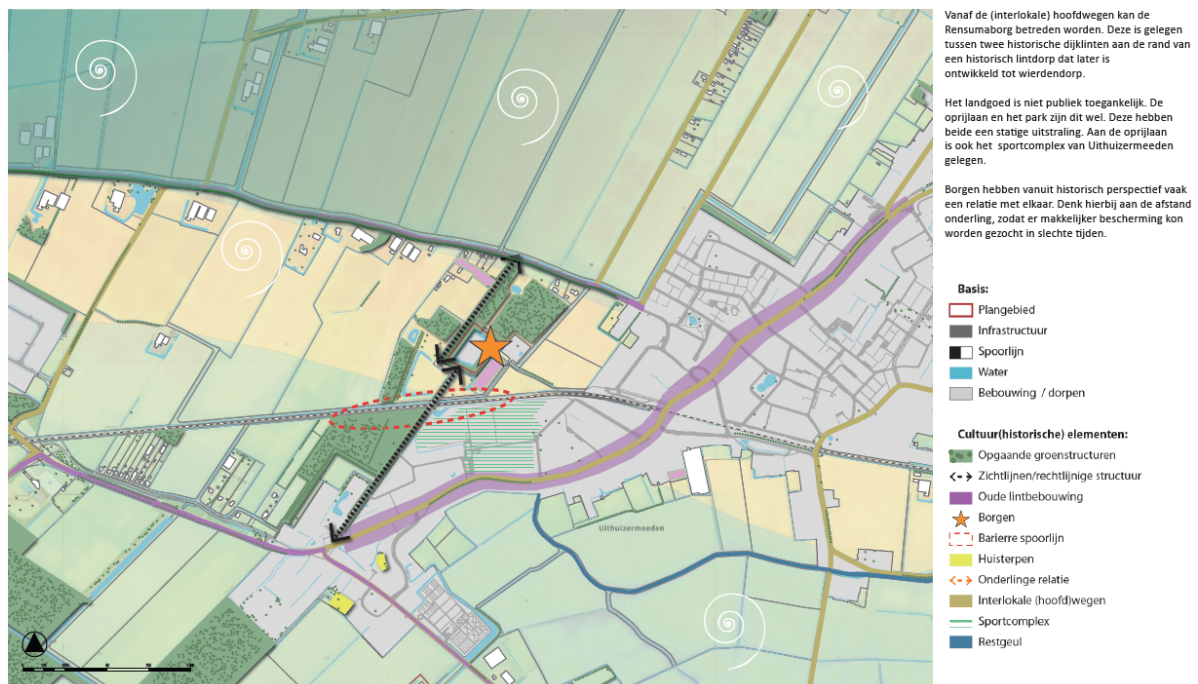
Het perceel waar de nieuwe woning is geprojecteerd (Rensumalaan 1; kadastraal gemeente Uithuizermeeden, sectie G, nummer 2389) is in de huidige situatie onbebouwd. Op en rondom de kavel bevindt zich opgaande beplanting. Op het perceel is verder een waterpartij aanwezig.

Het perceel hoort officieel niet bij het rijksmonument Rensumaborg. Door de directe ligging aan de oprijlaan heeft het landschappelijk gezien wel een relatie met de Rensumaborg. Het is een besloten gebied dat direct gelegen is aan de laanstructuur richting het landgoed.

In de toekomstige situatie wordt er een woning met schuur gerealiseerd aan de Rensumalaan 1. Dit bouwplan moet een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De historische structuren en wordingsgeschiedenis alsook de huidige situatie spelen voor de positionering van de woning met schuur in relatie tot de Rensumaborg een belangrijke rol. Dit betekent concreet dat de woning met schuur in samenhang met zowel de historische als de landschappelijke ruimtelijke kwaliteiten van de Rensumaborg ontworpen moeten worden. Zodoende is een historisch ruimtelijke analyse van de plek essentieel om als basis te dienen voor een zorgvuldig ontwerpconcept. Zowel qua bebouwing als qua landschapsplan. Hiervoor is een cultuurhistorische en ruimtelijk-landschappelijke analyse uitgevoerd (Bijlage 1).

### 2.2 Cultuurhistorie en landschap

Het dorp Uithuizermeeden is rond 1250 ontstaan. Ten westen van het dorp bevindt zich de Rensumaborg met lange oprijlaan. Deze borg wordt voor het eerst in zijn huidige verschijning in de zeventiende eeuw vermeld. Over de jaren breidde Uithuizermeeden zich steeds verder uit langs de Hoofdstraat. Aanvankelijk gebeurde dit alleen ten zuiden van de weg omdat de Rensumaborg rechten had op de noordzijde. Na 1850 gebeurde dit ook ten noorden van de weg. De lintbebouwing werd doorbroken door de komst van de spoorlijn Groningen-Sauwerd-Roodeschool. Deze zorgde er voor dat er meer bebouwing rondom het spoor ontstond. Er werden nieuwe straten aangelegd en woningen gebouwd. In de jaren 90 van de vorige eeuw is het plangebied aan de Rensumalaan 1 de locatie geweest van een school. Bij de ontwikkeling van de school is een vijver gegraven. Ook werd er geruime tijd nagedacht over woningbouw op de locatie van de poortwachterswoning.



Figuur 2.1 Cultuurhistorische waardenkaart

Het plangebied is gelegen binnen het wierdenlandschap. Het is een kenmerkend landschap dat zich vooral toont in grootschalige openheid, verspreide ligging van wierden(dorpen) en boerderijen en erfbeplanting die zorgt voor groene enclaves in het landschap. Doordat bij de verkaveling gebruik werd gemaakt van het grillige patroon van prieden en geulen, kreeg het land een onregelmatige blokverkaveling. Als gevolg van schaalvergroting in de landbouw en ruilverkavelingen is de herkenbaarheid en fijnmazigheid ervan sinds de jaren '60 sterk afgenomen. Ten zuiden van Uithuizermeeden zijn deze restgeulen nog zichtbaar in het landschap.

Het plangebied ligt op de overgang van hoger gelegen armere grond (kwelderwal) naar lager gelegen gebied. Deze armere gronden waren niet geschikt voor het verbouwen van gewassen of het houden van vee, maar wel voor bewoning. De zichtas van de Rensumaborg, gezien vanaf de kwelderwal, is ontstaan door getijdeafzettingen die een laagte hebben gecreëerd.



Figuur 2.2 Landschapswaardenkaart

Qua landschappelijke structuren en patronen ligt de Rensumaborg in het typische wierdenlandschap. Buiten de gracht wordt de borg deels omringd door de opgaande groenstructuren van het landschappelijke park en door het open landschap wat zo kenmerkend is voor het zeeklei landschap. Met grillig verkavelingspatroon dat is gevormd dankzij de voormalige aanwezigheid van prieden en geulen.

Het beoogde perceel bedoeld voor een woning met bijgebouw, maakt onderdeel uit van deze landschappelijke openheid en ligt direct langs de Rensumalaan. Daarmee wordt het 'vrije' zicht van buiten de gracht van de Rensumaborg mogelijk onderbroken.

Tegelijkertijd ligt het kavel langs de zichtas tegenover de dorpsuitbreiding van Uithuizermeeden die zich aan de andere zijde van de zichtas langs de Rensumalaan heeft ontwikkeld. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door een laan. Langs de Rensumalaan zelf bevindt zich een gemengd struweel waarmee direct zicht op de kavel wordt belemmerd en de doorgaande zichtas naar de borg wordt geaccentueerd.

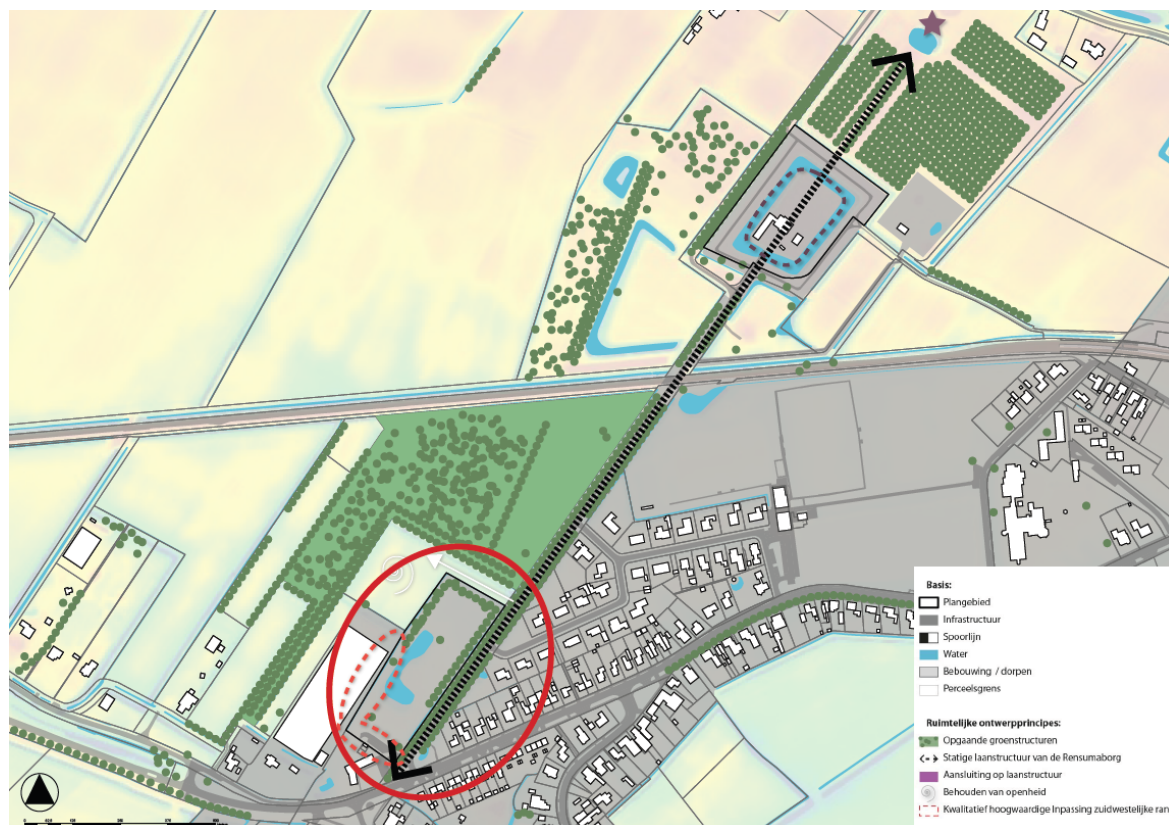
## 2.3 Waardenstelling

De historische buitenplaats Rensumaborg is van algemeen belang vanwege de historische waarde, de goed bewaard gebleven symmetrische aangelegde hoofdstructuur en vanwege de landschappelijk-visuele silhouetwerking. Het complex is een goed voorbeeld van een bescheiden borg met een eenvoudige geometrische terreinstructuur.



Gezien de situering van het perceel waarop de beoogde nieuwbouw woning met bijbehorende schuur is voorzien, kan deze een inbreuk maken op de cultuurhistorische structuur. Op het moment dat de beoogde nieuwbouw niet direct aan de Rensumalaan wordt gesitueerd kan dit voorkomen worden.

Van oudsher werden bij buitenplaatsen en landgoederen nieuwe toevoegingen in de vorm van bouwwerken en tuinsieraden aangebracht. Dergelijke nieuwe aanvullingen werden altijd 'landschappelijk ingepast' in de reeds aanwezige structuur. Belangrijk is dat er langs de Rensumalaan waar de zichtas van de Rensumaborg langs voert vrij gehouden wordt. Een eventuele ontsluiting vanaf de Rensumalaan richting de kavel mag geen afbreuk doen aan de doorgaande zicht structuur. Voorts is het aan te bevelen dat het kavel voorzien wordt met een bij het landschap passende beplanting in aansluiting op de beplanting van het landschappelijke park van de Rensumaborg.



Figuur 2.3 Plangebied in relatie tot Rensumalaan en Rensumaborg

Het antwoord op de vraag of er gebouwd kan worden in het plangebied kan met 'ja' worden beantwoord. Wel blijft het van belang een woning landschappelijk goed in te passen en onder bepaalde voorwaarden, zodat de woning zich op een natuurlijke wijze voegt in het landschap, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied behouden blijft en wordt versterkt. Zo dienen o.a. principes van een landgoed in acht te worden genomen.

Om een bouwontwikkeling op een correcte manier in te passen in het landschap zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Er moet worden aangesloten op de statige rechtlijnigheid van de oprijlaan. De lange rechte oprijlaan, die in de as van het huis ligt, begint aan de Hoofdstraat in het dorp en loopt in noordoostelijke richting naar het huis, waar hij door de borg doorloopt naar het prieel aan de historische dijk.
- De ontwerplijn van de waterpartij kan mogelijk worden doorgevoerd. In de huidige staat is de kuil niet te gebruiken als vijver. Het is echter goed voor de biodiversiteit.
- De aansluiting van de zuidwestelijke rand van belang en hoe deze relatie zich verhoudt tot de omgeving. Het zicht op de kassen doet afbreuk aan het historische karakter van het plangebied. Het zicht hierop kan bijvoorbeeld versperd worden door middel van bomen.
- Er moet een duidelijke scheiding te zijn tussen open en besloten gebieden. De bestaande landschappelijke kamerstructuur moet worden behouden en waar kan versterkt.

- Het plan moet meewerken aan het vervolmaken van het bouwprincipe van het landgoed. Het plangebied biedt de mogelijkheid om de poortwachterswoning in ere te herstellen. Dit doet geen afbreuk aan het ensemble van de borg, maar versterkt dit juist.

## 2.4 Ontwerp

In de nieuwe situatie wordt de woning haaks op de Rensumalaan geplaatst. Door de nieuwe woning op deze manier te positioneren wordt de woning een entreegebouw voor de Rensumaborg. De kaprichting is ook in de lengterichting van de woning gesitueerd. Aan de voorzijde van het erf ligt de rooilijn in een redelijke lijn met de (bomen)laanstructuur van de Rensumalaan.



Figuur 2.4 Inpassingsplan

### Oostzijde (voor erf)

Aan de oostzijde van het kavel bevindt zich al lagere opgaande beplanting. Deze beplanting blijft waar mogelijk behouden en versterkt. Op deze manier ontstaat er continuïteit in het straatbeeld. Door de beplanting een eenduidige structuur te geven wordt het duidelijk dat het kavel bij de Rensumaborg hoort, maar ook solitair functioneert. Extra landschappelijke inpassing aan deze zijde is niet noodzakelijk.

Wel kunnen er door middel van solitaire bomen accenten worden toegevoegd op het erf en het omringende kavel. Ofwel door bloeiperiode en bloeikleur, bladvorm of bladkleur, winterbeeld, najaarsbeeld, zomerbeeld en lentebeeld, vruchtdragend of niet kunnen deze accenten een waardevolle toevoeging zijn.

### Westzijde (achter erf)

De achterzijde van het kavel wordt aangeplant met opgaande beplanting (bijvoorbeeld struweel en/of bomen). Deze beplanting zorgt er voor dat de bestaande kassen aan het zicht wordt onttrokken. Bomen dienen op minimaal twee meter van de erfgrans geplaatst te worden en de aanplant van bomen mag de bedrijfsvoering niet in de weg staan.

### **Zuidzijde**

Aan de zuidzijde bevindt zich de kinderopvang 'Kids2B' en de Hoofdstraat. Het perceel wordt aan deze zijde ingepast door middel van een aantal solitaire accenten in beplanting en er wordt kruidenrijk grasland ingezaaid. Zo blijft het zicht en de relatie met en op het plangebied behouden.

### **Noordzijde**

De noordzijde van het kavel wordt ook ingezaaid met kruidenrijk grasland en er wordt een bijenhotel toegevoegd. Door hier geen verdere ingrepen te doen blijft de kamerstructuur en de openheid behouden, maar worden wel de natuurwaarden versterkt.

### **Versterking natuurwaarden**

#### *Kruidenrijk grasland*

Het als bloemrijk grasland bedoeld gebied binnen de ontwikkeling wordt ingezaaid met een mengsel algemeen voorkomend (inheemse) wilde bloemen. Dit mengsel wordt eenmalig ingezaaid. Grassoorten zullen van nature verschijnen. Het is belangrijk om een mengsel met inheemse soorten en voornamelijk overblijvende soorten te kiezen. Deze soorten hebben een hoge natuurwaarde voor insecten en vogels en zijn over langere tijd het beste in stand te houden. Het basisbeheer is twee keer per jaar maaien (en oogsten) en afvoeren van de opbrengst. Dit beheer is vooral op de flora gericht. De bodem verschaalt op deze manier en het bloemrijk grasland krijgt meer kans om in stand te blijven.

Kruidenrijk gras bevat veel soorten planten die op hun beurt voedsel vormen voor veel verschillende soorten ongewervelden. Schadelijke drijfmestbemesting of toepassing van chemische bestrijdingsmiddelen wordt bij voorkeur vermeden.

#### *Verwilderingsbollen ter versterking van kruidenrijk grasland*

Dit kruidenrijke grasland kan worden versterkt door verwilderingsbollen mee in te planten. Verwilderingsbollen zijn winterharde bollen die ieder jaar terugkomen. Kenmerkend van deze bollen is dat ze zichzelf handhaven en vermeerderen. Op grotere locaties geven verwilderingsbollen veel kleur in het voorjaar. Voor een goede dekkingsgraad is het wenselijk minimaal 20% van de totale oppervlakte grasland in te planten.

#### *Gefaseerd maaibeheer*

Bij gefaseerd maaibeheer wordt een deel van het grasland niet gemaaid. Dat kan aan de rand zijn of een vlek midden in het perceel. Bij een volgende maaibeurt in hetzelfde jaar, laat je op dezelfde plaats de vegetatie staan, zodanig dat een deel van het grasland een volledig jaar niet wordt gemaaid. Het jaar daarop kies je een ander deel, anders krijg je ruigte.

Gefaseerd maaien is zeer belangrijk voor insecten. Ook ruigtes moet je zeker gefaseerd maaien. Als je een ruigte om de drie jaar maait kan je bijvoorbeeld elk jaar een derde deel maaien. Zo blijft er altijd tweederde deel staan voor de fauna.

#### *Bijenhotel*

Een robuust bijenhotel met gevarieerd aanbod van holtes (verschillende groottes en verschillende materialen zoals houtblokken, rietstengels en steen of leem) kan heel veel wilde bijen die solitair leven (dus niet als volk), nest- en schuilplaatsen bieden. Nederland telt liefst 360 wilde bijensoorten. De bijen vinden honing en nectar in de omringende bloemrijke natuurelementen. Een bijenhotel is dus een waardevolle toevoeging.

#### *Natuurvriendelijke oever*

Voor de natuurvriendelijke oever geldt dat veel wordt gewerkt met inheemse soorten, en dat de natuurvriendelijke oever in deelgebied 1 overgaat in pluksgewijs struweel. De waterranden en taluds zijn rijk begroeid. Het talud van de natuurvriendelijke oever en het kruidenrijke grasland kan worden begraaasd door schapen. Doordat de kudde geleidelijk verplaatst, ontstaat variatie in de vegetatiestructuur. Dit zorgt



voor een variatie in beplanting.

Deze variatie wordt vergroot door pleksgewijs op lagere delen het talud uit te rasteren zodat deze delen een jaar niet worden begraasd. Hier kunnen zich rietkragen of ruigtes ontwikkelen die een winter lang blijven staan. Deze bieden naast schuil- en foerageermogelijkheden in de winter en broedmogelijkheden in de zomer ook een rijk winterbeeld. Voor riet- en watervogels levert dat goed leefgebied op.

Bij voorkeur vindt beheer gefaseerd plaats, zodat niet alle begroeiing in een keer verdwijnt. Als dit de waterafvoerende functie niet in gevaar brengt, kan het ene jaar de ene (overlangse) helft worden geschoond en het daaropvolgende jaar de andere helft. Het maaisel wordt bij voorkeur afgevoerd, of consequent steeds op dezelfde oever gezet. Op deze manier wordt deze oever iets ruiger, terwijl de tegenoverliggende oever wat verschraalt.

#### *Voormalige waterpartij hergebruiken als waterpoel voor amfibieën*

Een poel waarvan het water niet in verbinding staat met doorlopende watergangen, maakt het gebied extra aantrekkelijk voor amfibieën doordat er minder roofdieren zoals vissen kunnen komen. Vrijkomende grond kan eventueel in een walletje aan de noordzijde worden gezet met struweel erop, bij uitstek geschikt als overwinteringsplaats voor amfibieën.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijksbeleid op het gebied van ruimtelijke ordening is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR geeft het Rijk haar visie aan op de ruimtelijke- en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

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

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

Het rijksbeleid heeft geen directe doorwerking op de plannen voor het betreffende plangebied en de omliggende gronden.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is vastgelegd als motiveringsvereiste in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is van toepassing indien een ruimtelijk plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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

Het plan wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

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

In het navolgende worden de hierboven genoemde aspecten beschreven en afgewogen.

#### Ad 1.

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

Omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hoeft de Ladder verder niet doorlopen te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. In paragraaf 3.3 is het voornemen getoetst aan de gemeentelijke woonvisie. De Ladder van duurzame verstedelijking is niet van toepassing op het plan.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Omgevingsvisie provincie Groningen

Doel van de Omgevingsvisie (geconsolideerd juni 2022) is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, als bijvoorbeeld wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken.

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

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

#### NATUUR EN LANDSCHAP

- Beschermen landschap en cultureel erfgoed
- Vergroten biodiversiteit

#### WATER

- Waterveiligheid
- Schoon en voldoende water

#### MOBILITEIT

- Bereikbaarheid

#### MILIEU

- Tegengaan milieuhinder
- Gebruik van de ondergrond

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

### Omgevingsverordening provincie Groningen

De Omgevingsverordening Provincie Groningen (geconsolideerd november 2022) bevat regels voor de

fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie provincie Groningen zoals hierboven is beschreven. Hieronder zijn de artikelen weergegeven die relevant zijn voor het plangebied:

#### Woningbouw (art. 2.15.1)

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadere regels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijmt vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
  - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente; of
  - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

#### Invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen (art. 2.23.3)

Het plangebied ligt binnen de 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen'. De toelichting op een plan dat betrekking heeft op de deze zone bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen. In afwijking hiervan kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording als:

- a. het projectgebied 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:
  1. maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of
  2. maximaal 3.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
  3. maximaal 3.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
  4. maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten of een combinatie van objecten die leiden tot een personen dichtheid van maximaal 100 per hectare.

#### **Afweging**

De bouw van één woning past binnen de woningbouwmogelijkheden en leidt niet tot een onevenredige toename van het groepsrisico. In paragraaf 3.3 wordt verder ingegaan op de gemeentelijke woonvisie. In paragraaf 4.4 wordt verder op ingegaan op het aspect externe veiligheid.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Omgevingsvisie**

In 2022 is de Omgevingsvisie Roemte voor Het Hogeland vastgesteld. In deze Omgevingsvisie is vastgelegd hoe de gemeente kijkt naar haar leefomgeving. Wat ze belangrijk vindt, wat de ambities zijn en waar ze aan werkt. De Omgevingsvisie gaat dus over wat de gemeente wil bereiken.

Als ambitie voor een levend(ig) Hogeland wordt ingezet op een schone, veilige en prettige leefomgeving

voor jong en oud. Vanuit de basis van saamhorigheid wordt er doorlopend gebouwd aan de leefbaarheid van de dorpen.

De gemeente geeft ruimte om te experimenteren met de woningvoorraad. In sommige dorpen kunnen er woningen bij. Dat geldt in het bijzonder voor de dorpen met een goede openbaar vervoerverbinding in het gebied, waaronder Uithuizermeeden. De gemeente ziet mogelijkheden om in deze dorpen bijzondere woonmilieus te maken die passen bij de unieke kwaliteiten van de Hogelandster dorpen. De gemeente vindt het belangrijk dat:

- het aantal te bouwen woningen past bij de omvang van het dorp (moet proportioneel zijn).
- optimaal gebruik wordt gemaakt van de eigenheid en kwaliteiten van de plek en het dorp.
- gezondheid, duurzaamheid en biodiversiteit integraal in de plannen worden meegenomen.
- vanuit de beoogde locatie het station goed bereikbaar is.

Bij woningbouw wordt eerst gekeken naar wat binnendorps kan, door hergebruik van leegstaande panden of braakliggende terreinen. Daarna kijkt de gemeente pas naar kleinschalige uitbreiding passend bij het dorp: in typen, aantal en uitstraling.

### **Woonvisie**

In 2021 is de Woonvisie Het Hogeland vastgesteld. De gemeente wil de voorwaarden scheppen voor goed wonen. Een woonvisie is daarvoor een belangrijk beleidsdocument. Met een woonvisie wordt aangegeven welke ontwikkelingen de gemeente wenselijk of onwenselijk vindt, en hoe ze daar samen met bedrijven, organisaties en bewoners aan wil werken.

Binnen de particuliere woningvoorraad is er vanuit kwalitatieve overwegingen behoefte om blijvend in kleine aantallen woningen te kunnen bouwen. Meestal zal het om particulier opdrachtgeverschap gaan, maar er kunnen ook kleinschalige collectieve initiatieven worden opgezet.

In Uithuizermeeden gaat het bij het toevoegen van nieuwe woningen om maatwerk. In dit dorp is een kwalitatieve verandering van de woningvoorraad nodig, maar wordt niet op groei gerekend. De koers voor de woningmarkt van Uithuizermeeden is gericht op verdunning aan de randen van het dorp en verdichting met seniorgeschikte woningen aan het lint. Er is geen mogelijkheid tot uitbreiden en daartoe is ook geen aanleiding. Eventuele aanvullende bouwmogelijkheden vallen bij voorkeur binnen de bebouwde kom van het dorp.

### **Afweging**

Het plan betreft de bouw van één woning in binnenstedelijk gebied. Voor de ontwikkeling is een cultuurhistorische analyse uitgevoerd. Aan de hand van de eigenheid en kwaliteiten van de plek is een stedenbouwkundig ontwerp met landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Duurzaamheid en biodiversiteit is hierin integraal meegenomen. Het plan sluit daarmee kwantitatief en kwalitatief aan op het beleid uit zowel de Omgevingsvisie als de Woonvisie. Het plan wordt daarom toegevoegd aan de lijst met afspraken met de provincie Groningen.

## Hoofdstuk 4 Onderzoeken

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### Toetsingskader

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

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet op grond van voorgaande dan ook te worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

#### Archeologie

Het deel van het plangebied waar de woning wordt gerealiseerd heeft in het bestemmingsplan Uithuizermeeden geen archeologische dubbelbestemming. Archeologisch onderzoek is hier niet nodig. De weg en vijver in het plangebied hebben wel archeologische dubbelbestemmingen in de bestemmingsplannen Uithuizermeeden en Buitengebied. Hier vinden echter geen ontwikkelingen plaats. De archeologische dubbelbestemmingen zijn overgenomen in dit plan. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit plan.

#### Cultuurhistorie

Het perceel waar de woning wordt gerealiseerd bevindt zich aan de oprijlaan naar de rijksmonumentale Rensumaborg. Het perceel maakt zelf geen onderdeel uit van het rijksmonument, maar heeft door de ligging wel een relatie met de Rensumaborg. In de planbeschrijving (Hoofdstuk 2) en de cultuurhistorische analyse (Bijlage 1) is uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het gebied. De conclusie is daarbij dat de woning onder voorwaarden goed in te passen is, zodat de woning zich op een natuurlijke wijze voegt in het landschap en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied behouden blijft en wordt versterkt.

Om dit te borgen zijn voor de woning en werkschuur bouwvlakken opgenomen op de verbeelding. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels (artikel 5.4.1) om de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing te borgen. Het bestemmingsplan is daarmee ten aanzien van cultuurhistorie uitvoerbaar.

### 4.2 Bodem

#### Toetsingskader

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

#### Onderzoek

Ten behoeve van het plan is een bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 2). In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen die de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde overschrijden.

Het grondwater bevat licht verhoogde verontreinigingen ten opzichte van de streefwaarde. Deze verontreinigingen in het grondwater overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit plan.

## 4.3 Ecologie

### Toetsingskader

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd (Bijlage 3). Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

### Soortenbescherming

Bij de uitvoering van het plan gaan geen nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten verloren. Wel verandert het plangebied als foerageergebied voor vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals ransuil en buizerd, maar het plangebied zal naar verwachting niet geheel ongeschikt worden. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief en deels hoogwaardiger foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op vogels met jaarrond beschermde nesten door verlies van foerageergebied treden niet op.

Voor de overige vogelsoorten geldt dat het vernietigen of verstoren van in gebruik zijnde nesten bij wet verboden is. Dit kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. De meeste vogels broeden tussen half maart en half juli, maar ook in de periode half februari tot eind september kunnen broedgevallen voorkomen.

Als gevolg van de aanleg van een woning met schuur gaan geen vleermuisverblijfplaatsen verloren. Het plangebied zal naar verwachting na uitvoering van het plan niet ongeschikt worden voor de te verwachten vleermuissoorten die graag boven graslanden en rond bebouwing foerageren. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op vleermuizen door verlies van foerageergebied treden niet op.

Het aanbrengen van verlichting kan verstorend werken op een eventuele vliegroute voor vleermuizen langs de omringende bomenrijen. Verstoring van vleermuizen dient te worden voorkomen door in de realisatie- en gebruiksfase gebruik te maken van naar beneden gerichte lichtarmaturen die geen lichtuitstraling veroorzaken op de omringende bomen.

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene amfibieën- en zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Groningen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb.

### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 5,5 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, in dit geval de Waddenzee. Het plangebied ligt daarmee op ruime afstand van het Natura 2000-gebied 'Waddenzee'. Hierdoor zijn in potentie alleen effecten door externe werking mogelijk. Het plangebied is gescheiden van het Natura 2000-gebied door bebouwing, wegen en agrarisch gebied. Gezien de grote afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Bij uitvoering van het project wordt slechts een enkele woning gerealiseerd op grote afstand tot de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten. Hierdoor worden in de aanleg- en gebruiksfase geen negatieve effecten door een toename van stikstofdepositie boven 0.00 mol N/ha/jaar op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden verwacht.

Ten westen van het plangebied ligt op 240 meter afstand een 'Natuur buiten het NNN'- gebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is de Waddenzee. De akkers op circa 3,5 km afstand ten noorden van het

plangebied zijn aangewezen als akkervogelleefgebied. Het NNN of Natuur buiten het NNN in Groningen kennen geen externe werking. Met de uitvoering van de plannen gaat geen NNN of 'Natuur buiten het NNN' verloren, waardoor negatieve effecten hierop kunnen worden uitgesloten. Ook is geen sprake van aantasting of verstoring van akkervogelleefgebied.

### **Conclusie**

Uit de toetsing komt naar voren dat het plan niet zal leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, mits bij de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels en met de verstoring van een eventuele vliegroute van vleermuizen. Een ontheffing van de Wnb is niet nodig voor uitvoering van het plan.

Een nadere analyse in het kader van de gebiedsbescherming van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Daarnaast is het plan niet in strijd met het provinciaal natuurbeleid van de Omgevingsverordening Groningen. Het plan leidt niet tot aantasting van beschermde houtopstanden.

## **4.4 Externe veiligheid**

### **Toetsingskader**

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

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

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

### **Inrichtingen en buisleidingen**

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

### **Transportroutes**

#### **WEG**

Op circa 300 meter m ten westen van de toekomstige woning bevindt zich de provinciale weg N363 Deze weg is opgenomen in het provinciaal basisnet Groningen. Over deze weg bevindt zich een zone van circa 65 m in verband met de bescherming van minder zelfredzame personen (veiligheidszone 3 transport). Een bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten voor minder zelfredzame personen binnen deze veiligheidszone. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de veiligheidszone.

Daarnaast bevindt zich aan weerszijden van de weg een invloedsgebied provinciaal Basisnet Groningen (veiligheidszone 2) van circa 360 m. De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de deze zone bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop



rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen. In afwijking hiervan kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording als:

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

Het plangebied ligt deels binnen de 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen'. Het plangebied ligt op een afstand van minimaal 200 m van de N363. De woning in het plangebied wordt daarnaast op een afstand van minimaal 300 m van de N363 gebouwd.

Voor Uithuizermeeden is in 2017 een bestemmingsplan vastgesteld. Het plangebied maakt, zoals aangegeven in paragraaf 1.3, onderdeel uit van dit geldende bestemmingsplan. In dat bestemmingsplan is het groepsrisico verantwoord. De conclusie daarvan is dat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico.

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van één woning en daarmee een verhoging van de personendichtheid. De verhoging van het groepsrisico is naar verwachting echter niet zodanig dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

#### SPOOR

Op circa 200 m ten noorden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn tussen Groningen en Eemshaven. Over deze spoorlijn, die is opgenomen in het Basisnet, worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De Risicokaart geeft aan dat voor dit spoor ter hoogte van het plangebied een 'PR-plafond' van 0 m en een 'GR-plafond' van 14 m (10-7) en 22 m (10-8) geldt. Voor het spoor is geen sprake van een zogeheten 'plasbrandaandachtsgebied'. Het invloedsgebied van de spoorlijn, met betrekking tot het groepsrisico, is 2,9 kilometer.

Het plangebied ligt enkel binnen het invloedsgebied van 2,9 kilometer. Veiligheidsregio Groningen wordt om advies gevraagd ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Een nadere verantwoording van het groepsrisico wordt gezien de aard en omvang van de ontwikkeling niet noodzakelijk geacht. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

## 4.5 Geluid

### Toetsingskader

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen en spoorwegen zones. In het geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zones moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden. Formeel kan akoestisch onderzoek achterwege blijven bij wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Op grond van een goede ruimtelijke ordening dient echter ook aan dit soort wegen aandacht te worden geschonken.

### Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de wettelijke zone van de Hoofdstraat/N363. Ten behoeve van het plan is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 4). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de Rensumalaan (30 km/uur) direct ten oosten van de geplande woning beoordeeld. In beide gevallen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

## 4.6 Luchtkwaliteit

### Toetsingskader

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Infrastructuur en Milieu ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

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

Voor woningbouwlocaties is een nibm-grens opgenomen van 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Een project dat kleiner is dan deze grenzen, is in beginsel 'niet in betekenende mate'.

### Onderzoek

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal één woning. Het blijft daarmee ruimschoots onder de nibm-grens en kan als 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, moet ook worden bekeken of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>). Uit de Grootchalige Concentratiekaarten blijkt dat in het projectgebied de achtergrondniveaus voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> in alle jaren onder de grenswaarden liggen.

Het project moet worden beschouwd als een nibm-project. Uit de achtergrondniveaus blijkt dat deze onder de wettelijke normen blijven. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

## 4.7 Milieuzonering

### Toetsingskader

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

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een

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

### **Onderzoek**

De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als een rustige woonwijk met in hoofdzaak woonfuncties. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een kinderopvang. Voor een kinderopvang geldt een grootste afstand van 30 meter (voor geluid). De afstand van de gevel van de toekomstige woning tot de maatschappelijk bestemming van de kinderopvang is circa 80 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Ten westen van het plangebied is een glastuinbouwbedrijf aanwezig. Voor zo'n bedrijf geldt een grootste afstand van 30 meter (voor geluid). De afstand van de gevel van de toekomstige woning tot de bedrijfsbestemming van het glastuinbouwbedrijf is circa 35 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Er zijn in de omgeving daarmee geen milieubelastende functies die belemmerend zijn voor de ontwikkeling. Daarnaast zijn er in de omgeving geen functies die in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd worden door het plan.

## **4.8 Water**

### **Toetsingskader**

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets (Bijlage 5). Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Door middel van de watertoets als procesinstrument wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Het gaat hierbij om de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

### **Watertoets**

Op basis van de watertoets is het standaardadvies van waterschap Noorderzijlvest van toepassing.

### Verhardingstoename

De verhardingstoename als gevolg van het plan is kleiner dan 750 m<sup>2</sup>. Het is daarom niet verplicht om compenserende maatregelen te nemen.

### Grondwater

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de drooglegging. Om grondwateroverlast te voorkomen kan worden gewerkt met de volgende indicatieve droogleggingsnormen:

- Drooglegging Woningen met kruipruimte 1,30 m.
- Woningen zonder kruipruimte 1,00 m.
- Gebiedsontsluitingswegen 0,80 m.
- Erftoegangswegen 0,80 m.
- Groenstroken/ecologische zones 0,50 m.

### Afvoer van riool- en hemelwater

Water wordt in het plan afgevoerd via een (verbeterd) gescheiden stelsel, waarbij hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool. Door het afvalwater en schone hemelwater gescheiden aan te bieden aan de daarvoor bestemde rioolstelsels wordt invulling gegeven aan het beleid van gemeente en

waterschap.

Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan.

## **4.9 Vormvrije m.e.r.**

### **Toetsingskader**

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. M.e.r. is altijd gekoppeld aan een besluit, bijvoorbeeld aan de vaststelling van een structuurvisie, aan een bestemmingsplan of aan het verlenen een vergunning.

In het Besluit m.e.r. zijn in de bijlage onderdeel C en D activiteiten opgenomen, waarbij op grond van artikel 7.8b van de Wet milieubeheer besloten moet worden of bij de voorbereiding van het plan of besluit voor die activiteiten een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld.

Conform het gewijzigde Besluit m.e.r. dient voor activiteiten die wel in de D-lijst zijn opgenomen, maar niet aan de daar genoemde drempelwaarden voldoen, een toets aan 'Bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten' te worden uitgevoerd, een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aard, omvang en ligging zijn begrippen die bij deze beoordeling centraal staan. De vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot de conclusie dat belangrijke, nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten of dat deze niet zijn uitgesloten. In het laatste geval moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of kan direct voor een m.e.r. gekozen worden.

### **Afweging**

Op grond van jurisprudentie kan de toevoeging van één woning die in het plan is voorzien, gelet op de omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is ook van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en het initiatief, gelet op de in de vorige paragrafen afgewogen milieuaspecten, geen nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, behoeft er geen m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.



## Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

### 5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

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

Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van een toelichting omdat het op grond van artikel 3.1.6 van het Bro verplicht is om een bestemmingsplan te vergezellen met een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt, wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn, wat het resultaat is van de overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

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

Hieronder worden de aanwezige bestemmingsregels puntsgewijs besproken.

### 5.2 Bestemmingsregels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

#### 5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Begrippen) en de wijze van meten (Wijze van meten). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast in overeenstemming met de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Voor de begrippen is aansluiting gezocht bij recente bestemmingsplannen in de gemeente Het Hogeland. Voor de wijze van meten geldt dat ook.

#### 5.2.2 Bestemmingsregels

##### ENKELBESTEMMINGEN

In het bestemmingsplan zijn de volgende enkelbestemmingen vastgelegd:

1. Groen.

2. Verkeer.
3. Wonen.

### **Groen**

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de cultuurhistorisch waardevolle vijver tussen de Rensumalaan, spoorlijn en sportpark.

### **Verkeer**

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de Rensumalaan ter hoogte van de aansluiting op de Hoofdstraat in het zuiden en de weg ter hoogte van de Rensumaborg, ten noorden van de spoorlijn.

### **Wonen**

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor de nieuwe woning. Deze moet binnen een bouwvlak worden gebouwd. Voor de nieuw te bouwen woning is een maximum goot- en bouwhoogte aangegeven van respectievelijk 3,5 m en 9 m. Hierbij is aangesloten bij de maatvoering van de bestaande woningen in de omgeving. Ook is de nokrichting voorgeschreven.

### **DUBBELBESTEMMINGEN**

Het bestemmingsplan kent drie dubbelbestemmingen:

1. Waarde - Archeologie 2
2. Waarde - Archeologie 4
3. Waarde - Ruimtelijke kwaliteit

### **Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 4**

De archeologische waarden zijn vertaald in de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4', afhankelijk van de aan het gebied toegekende archeologische (verwachtings)waarde.

### **Waarde - Ruimtelijke kwaliteit**

De voor 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' bestemde gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten.

### **5.2.3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk bestaat uit de volgende regels:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Overige regels.

De Anti-dubbeltelregel is op basis van artikel 3.2.4 van het Bro. Het betreffende besluit schrijft voor dat de tekst van artikel 3.2.4 van het Bro één op één in een bestemmingsplan wordt overgenomen. De 'Algemene bouwregels', 'Algemene gebruiksregels', 'Algemene afwijkingsregels' en 'Algemene wijzigingsregels' zijn ontleend aan de geldende (facet)bestemmingsplannen. Voor deze algemene regels geldt dat onderdelen van de regels die niet van toepassing zijn in het plangebied uit de artikelen zijn verwijderd.

In de 'Overige regels' zijn parkeerregels opgenomen. Voor bestemmingsplannen die na 29 november 2014 worden vastgesteld geldt namelijk dat voor parkeernormen niet langer kan worden teruggevallen op de Bouwverordening.

#### **5.2.4 Overgangs- en slotregels**

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

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

Tot slot bevat hoofdstuk 4 de slotregel waarin is aangegeven hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald.





## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikt de gemeente over de mogelijkheid tot het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van een bouwplan als bepaald in artikel 6.12 Wro en 6.2.1 Bro moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Hiervan kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In dit geval wordt er, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, een overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin het kostenverhaal is geregeld. Hierin wordt ook rekening gehouden met mogelijke planschade. De vaststelling van een exploitatieplan bij het bestemmingsplan is dan ook niet nodig.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg hebben Veiligheidsregio Groningen, Waterschap Noorderzijlvest en provincie Groningen gereageerd op het plan. De overlegreacties en gemeentelijke reactie zijn hieronder weergegeven.

#### **Veiligheidsregio Groningen**

Veiligheidsregio Groningen heeft een beoordeling gedaan op de aanwezigheid van externe risicobronnen en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor de planontwikkeling. Daarbij zijn ze tot de volgende conclusies gekomen:

- Op de planontwikkeling zijn geen significante externe veiligheidsrisico's van invloed;
- In relatie tot de planontwikkeling zien ze geen aanleiding om maatregelen te nemen ten aanzien van bestrijdbaarheid (bluswatervoorziening en bereikbaarheid) en zelfredzaamheid.

#### Reactie gemeente

De reactie van de Veiligheidsregio wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### **Waterschap Noorderzijlvest**

Het waterschap stemt in met het bestemmingsplan. In paragraaf 4.9 van de toelichting zijn de juiste uitgangspunten opgenomen over (afval)water. Op de verbeeldingen en de regels heeft het waterschap geen op- of aanmerkingen.

De aanwezige waterpartij is nu niet verbonden met het regionale watersysteem. Dat betekent dat de neerslag die erin valt, wordt opgevangen en infiltreert en/of verdampt. Door de waterpartij deels te verlagen en met een duiker te verbinden met de watergang aan de westkant ontstaan er kansen voor de waterkwantiteit en de waterkwaliteit. Op die manier kan de waterpartij (deels) permanent watervoerend worden en tevens water opvangen en bergen bij hevige neerslag. Voor de biodiversiteit is dat eveneens winst. Graag adviseert het waterschap de initiatiefnemers over de mogelijkheden en de uitvoeringsaspecten.

#### Reactie gemeente

De reactie van het waterschap ten aanzien van het bestemmingsplan wordt voor kennisgeving aangenomen. Het advies over de waterpartij wordt bij de uitwerking van het project meegenomen.

#### **Provincie Groningen**

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar artikel 2.15.1 van de verordening over

woningbouw. maar er wordt niet aangegeven of het plan past binnen de regels uit dit artikel. Het plangebied ligt in Uithuizermeeden, en daarmee niet in de regio Groningen-Assen. Over de nieuwbouwruijnte in de gebieden die niet in de regio Groningen-Assen liggen, zijn tussen de gemeente en de provincie bilaterale afspraken gemaakt. Het verzoek is om in de toelichting naar deze afspraken te verwijzen.

#### Reactie gemeente

In paragraaf 3.3 is opgenomen dat het plan wordt toegevoegd aan de lijst met afspraken met de provincie Groningen.

#### **6.2.2 Zienswijzen**

Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd verwerkt in deze paragraaf.