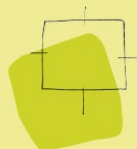
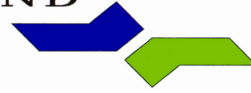


bestemmingsplan
Nijverheidsweg Uithuizen

ontwerp

gemeente
EEMSMOND



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Nijverheidsweg Uithuizen

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beleid	9
2.1 Rijk	9
2.2 Provincie	11
2.3 Regionaal	13
2.4 Gemeente	15
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	17
3.1 Huidige situatie	17
3.2 Toekomstige situatie	17
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	19
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.2 Bodem	20
4.3 Ecologie	20
4.4 Externe veiligheid	23
4.5 Geluid	24
4.6 Luchtkwaliteit	25
4.7 Milieuzonering	26
4.8 Molenbiotoop	27
4.9 Verkeer en parkeren	27
4.10 Water	27
4.11 Vormvrije m.e.r.	29
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Opzet van de regels	31
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten noorden van de Nijverheidsweg in Uithuizen stonden in het verleden 30 sociale huurwoningen. Na de sloop van deze woningen, hebben de gronden enkele jaren braak gelegen. De gemeente Eemsmond is van plan om, in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein Noord, de gronden uit te geven als woon-werkkavels voor kleinschalige bedrijvigheid. Gezien de oppervlakte van het plangebied van circa 1,6 ha, wordt uitgegaan van maximaal tien van zulke kavels. Deze herontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is daarom dit bestemmingsplan opgesteld.



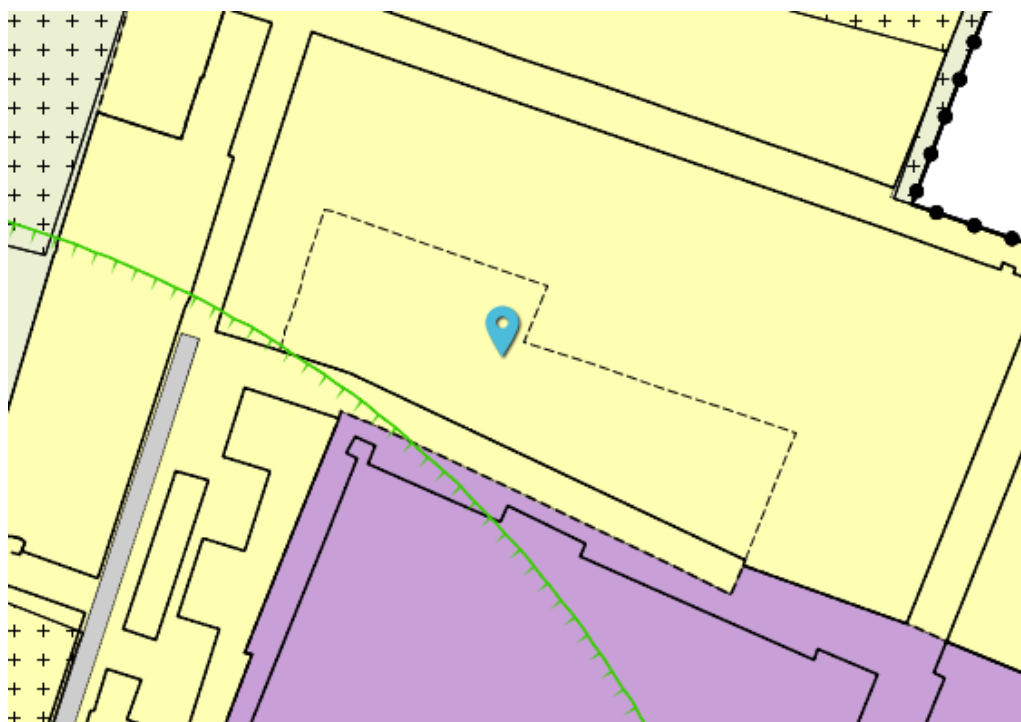
Plangebied (bron: kadastralekaart.com)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied (kadastraal: gemeente Uithuizen, sectie C, nummer 2076) heeft een oppervlakte van circa 1,6 ha. Het bevindt zich in het noorden van de kern Uithuizen. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Nijverheidsweg. Aan de overige zijden vormen woonpercelen aan de Departementsstraat, R.P. Dojesweg en de Kwekersweg de begrenzing.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Uithuizen (vastgesteld d.d. 14 januari 2016) en heeft de bestemming Woongebied met als aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 30'. De realisatie van woon-werkkavels is niet mogelijk binnen de woonbestemming. Om deze reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, dat voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van het gebied.



Uitsnede bestemmingsplan Uithuizen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft het Rijk voorts enkele nationale belangen voorzien van bindende regels. Deze moeten bij ruimtelijke plannen in acht worden gehouden. Een van deze nationale belangen betreft Waddenzee en waddengebied. Het plangebied ligt in het waddengebied. Het bestemmingsplan sluit qua bebouwing aan op de bebouwing in de omgeving. Gezien de beperkte aard en de omvang van het plan zijn er geen significante gevolgen voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het waddengebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat 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.

STEDELIJKE ONTWIKKELING

Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het doel van het plan is de realisatie van maximaal tien woon-werkkavels op gronden waar zich in het verleden 30 woningen bevonden. Gezien de functiewijziging moet de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevestigend worden beantwoord.

BEHOEFTE

Door Eemsdelta\VEZ is onderzoek gedaan naar de behoefte aan een herstructurering van een woongebied naar woon-werkkavels voor kleinschalige bedrijvigheid.

- Kleinschalige bedrijvigheid met o.a. wonen en werken in de Eemsdelta

In de Bedrijventerreinenvisie Eemsdelta 2015-2035 (zie ook paragraaf 2.3) wordt specifiek aandacht besteed aan een beperkt aantal uitbreidingslocaties in de gemeente Eemsmond. Het gaat hierbij om Uithuizen Noord en Edama, die bij voldoende marktvraag gereserveerd zijn voor ontwikkeling van woon-werklocaties.

Aan de Bedrijventerreinenvisie Eemsdelta liggen twee onderzoeken ten grondslag. Bureau Buiten heeft onderzoek gedaan naar de vraag naar zeehaventerreinen. Bureau Louter heeft de toekomstige vraag naar de overige bedrijventerreinen in kaart gebracht (voor de onderzoeken, zie: eemsdelta.nl).

Er zit een groot verschil tussen de actuele beschikbaarheid van bedrijventerreinen voor de grote industriële en logistieke bedrijven in de Eemshaven en de haven van Delfzijl en de meer kleinschalige bedrijven die hun locaties zoeken in de nabijheid van de dorpen op het platteland van Noord-Groningen. Voor de gemeente Eemsmond betekent dit 250 ha aan beschikbare zeehaventerreinen in de Eemshaven (waarvan 19 ha geschikt voor het MKB) en 0 ha beschikbaar voor kleinschalige bedrijven bij de dorpen. Dat betekent dat kleinschalige bedrijven die graag een vestiging in de nabijheid van een dorp willen, niet binnen de gemeente Eemsmond kunnen worden geholpen. De beschikbare MKB hectaren in de Eemshaven zijn voor deze bedrijven meestal ongeschikt.

In totaal wordt momenteel 14,3% van het totale uitgegeven bebouwde areaal aan bedrijventerreinen in de vier Eemsdelta-gemeenten bezet door kleine bedrijven. Tussen de gemeenten bestaan aanzienlijke verschillen. In Appingedam is het aandeel van kleine bedrijven in het totale ruimtebeslag op bedrijventerreinen 8,7% en in Delfzijl 12,4%. In Eemsmond is het aandeel lager, namelijk 6,4%.

- Prognose vraag van kleinschalige bedrijven naar kleine kavels (o.a. woon-werkkavels)

Om te bepalen hoe de vraag naar bedrijventerreinen door kleine bedrijven (minder dan vijf arbeidsplaatsen) zich gaat ontwikkelen, heeft Bureau Louter nader onderzoek uitgevoerd. De uitkomst daarvan is dat in alle economische scenario's, zelfs in het laagste groeiscenario, sprake is van een positieve ruimtevrage door kleine bedrijven. Het aandeel van het ruimtebeslag van kleine bedrijven in het totale ruimtebeslag stijgt volgens de scenario's RC, SE, TM en GE (zie ook paragraaf 2.3) naar respectievelijk 16,9%, 16,9%, 16,9% en 17,3% per ultimo 2020 en naar 19,3%, 19,7%, 19,6% en 20,2% per ultimo 2030.

Hieruit mag worden afgeleid dat het aandeel van de vraag naar kleine kavels binnen de totale ruimtevrage in de toekomst waarschijnlijk hoger zal zijn dan voorheen. Dat heeft onder andere betrekking op woon-werkkavels.

Als dit cijfer wordt gerelateerd aan de huidige volledige invulling van de Overige bedrijventerreinen in de gemeente Eemsmond (in totaal 30 ha nabij de dorpen, exclusief Eemshaven), dan kan worden geconcludeerd dat het, in relatie tot de vraag, alleszins verdedigbaar is dat 1,6 ha aan woon-werkkavels voor in maximaal tien ondernemers wordt ontwikkeld in het plangebied. De woon-werklocatie Edama (langs de Talmaweg) komt pas in beeld als het plangebied is ingevuld en er nog een groeiende vraag naar deze woon-werklocaties is te signaleren.

De belangrijkste sectoren waar de vraag ontstaat, zijn:

1. Bouw en afbouwsector. Hier is vanouds in Noord-Groningen een relatief groot aantal ondernemers in actief. Gezien de grote bouwopgave in de regio voor de komende 10 jaar is dit de sector met de meeste te verwachten vraag.
2. Kleinschalige ambachtelijke productie. Met behulp van nieuwe technieken, bijvoorbeeld 3D-printen, zal er in de toekomst steeds meer op lokaal niveau dicht bij de klant worden geproduceerd.
3. Handelsbedrijven met een internetplatform. Ook hier zijn steeds meer voorbeelden van dat bedrijven op het platteland prima uit de voeten kunnen met producten waarin de logistieke kostenfactor relatief gering is (klein gewicht, relatief hoge kostprijs).

De afgelopen jaren hebben zich meerdere gegadigden gemeld voor een kleinschalige bedrijfslocatie in de gemeente Eemsmond. Deze ondernemers moesten echter worden teleurgesteld.

- Nijverheidsweg in relatie tot andere woon-werkbedrijventerreinen in de regio

De dichtstbijzijnde kleinschalige woon-werkbedrijventerreinen met vrije beschikbare kavels liggen in de gemeente Delfzijl (Tjariet in Spijk, afstand Uithuizen-Spijk 14 km) en in de gemeente De Marne (Ulrum, afstand Uithuizen-Ulrum 28 km). Voor het voedingsgebied Uithuizen, Usquert, Warffum en Uithuizermeeden liggen deze bedrijventerreinen op te grote afstand om als serieus alternatief voor de plaatsgebonden kleinschalige ondernemers te kunnen dienen.

- Financiële haalbaarheid voor jonge ondernemers van een woon-werklocatie

Voor ondernemers, zeker in een startsituatie, is het lang niet altijd eenvoudig een bedrijfsfinanciering te krijgen. Voor een woon-werklocatie geldt dat sprake is van ondernemers die in hun branche al een aantal jaren met succes actief zijn. Anders is het namelijk uitgesloten dat de bank een basisfinanciering onder het plan wil leggen. Ook de combinatie woon-werken is voor een bank lang niet altijd een eenvoudig vraagstuk.

Omdat niet alleen het bedrijfsmatige deel moet worden gefinancierd, maar ook het wonen is dat een complexe opgave. Omdat er nieuwe financieringsmogelijkheden zijn ontstaan, onder andere als gevolg van de activiteiten van de Economic Board Groningen, is het verkrijgen van financiering voor een goede businesscase nu veel beter haalbaar dan een paar jaar geleden op het hoogtepunt van de economische crisis. Voor de begeleiding van kleine ondernemers zijn de adviseurs van Eemsdelta\EZ en van het Ondernemershuis Noord-Groningen beschikbaar. Het Ondernemershuis is gespecialiseerd in bedrijfsfinancieringen. Zij zijn tevens de uitvoeringsorganisatie van het project Ondernemersimpuls waarin de revoluerende middelen van de Economic Board voor het kleinbedrijf zijn ondergebracht.

Gezien het voorgaande voorziet dit bestemmingsplan in een behoefte aan woon-werklocaties.

BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Voor bestaand stedelijk gebied wordt de definitie uit het Bro aangehouden. Het begrip is daarin gedefinieerd als: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

De locatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied en wordt middels transformatie geschikt gemaakt voor de woon-werkkavels. Het plan voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

CONCLUSIE

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die in het kader van toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking relevant zijn. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provincie

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie 2016 - 2020 van de provincie Groningen bevat de integrale langetermijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Doel van de Omgevingsvisie 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, 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.

VISIE OP BEDRIJVENTERREINEN

De provincie wil overaanbod en als gevolg daarvan onnodig ruimtebeslag voorkomen. Daarom wordt van gemeenten gevraagd in regionaal verband samen een visie op te stellen over de gewenste ontwikkeling van de bedrijventerreinen in de betrokken gemeenten. Daarin moeten zij aandacht besteden aan:

- de kwantiteit en kwaliteit van het aanbod aan bedrijventerreinen;
- het wegnemen van overcapaciteit (door bijvoorbeeld temporisering, herstructurering, transformatie of intrekken van capaciteit in bestemmingsplannen);
- de herstructurerings- en/of transformatieopgave.

Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel. Het integrale karakter van een dergelijke visie leidt ertoe dat niet meer per domein aparte strategische visies worden ontwikkeld, maar in samenhang en vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet. Het voorgaande laat onverlet dat de gemeenten die van de betreffende regio deel uitmaken ook kunnen kiezen voor een regionale separate bedrijventerreinenvisie.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (hierna Omgevingsverordening genoemd) 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 2016 - 2020, zoals hiervoor is beschreven. Hierna zijn de artikelen weergegeven die relevant zijn voor het plangebied:

1. beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen (afdeling 2.1);
2. woningbouw (artikel 2.15.1);
3. bedrijventerreinen (artikel 2.17.1);

4. invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen (artikel 2.23.3).

AD 1.

Afdeling 2.1 ziet toe op de bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen en op de sloop van gebouwen binnen het aardbevingsgebied. De bebouwing in het plangebied bestond uit niet-karakteristieke sociale huurwoningen die reeds zijn gesloopt. Het plan is op dit punt dan ook niet in strijd met de Omgevingsverordening.

AD 2.

Een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waarvan de betreffende gemeente deel uitmaakt.

In het plangebied bevonden zich in het verleden 30 woningen. Met dit bestemmingsplan worden vijf tot tien woon-werkkavels mogelijk gemaakt. Hiermee is sprake van een afname van het aantal woningen. Dit is in overeenstemming met het regionale Woon- en Leefbaarheidsplan.

AD 3.

Een bestemmingsplan kan alleen voorzien in een nieuw bedrijventerrein en in uitbreiding van een bedrijventerrein voor zover de nieuwe bedrijfsvestigingsmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een regionale bedrijventerreinvisie.

Dit bestemmingsplan betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. In paragraaf 2.1, in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, is aangegeven dat deze uitbreiding is opgenomen in de Bedrijventerreinvisie Eemsdelta 2015-2035 (zie ook paragraaf 2.3) en voorziet in een behoefte.

AD 4.

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

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

In paragraaf 4.4 wordt ingegaan op externe veiligheid. In die paragraaf wordt ook nader ingegaan op de ligging van het plangebied in het invloedsgebied van de provinciale weg N363.

2.3 Regionaal

Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030

In september 2013 is de Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030; Samen denken, samen doen vastgesteld. Aan het tot stand komen van de Ontwikkelingsvisie hebben verschillende instellingen meegewerkt: de provincie Groningen, de gemeenten Delfzijl, Eemsum, Appingedam en Loppersum (hierna: DEAL-gemeenten), de Waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's, het Rijk, LTO Noord, Milieufederatie Groningen en

Groningen Seaports. Doel van de Ontwikkelingsvisie is de 'economische ontwikkeling samen te laten gaan met substantiële groei van de werkgelegenheid en die op een duurzame wijze vorm te geven. Met behoud en versterking van de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit'.

Economische visie Eemsdelta 2030

De DEAL-gemeenten hebben een visie (2012) op de economische ontwikkelingen in de Eemsdelta opgesteld die als belangrijkste thema's onderscheidt: energie, chemie, havens en logistiek, agrocluster, agribusiness, industriële dienstverlening, recycling, zorg en welzijn. Per thema wordt aangegeven waarop de DEAL-gemeenten inzetten. Dat is onder meer de vestiging van energie-intensieve bedrijvigheid nabij de Eemshaven en Oosterhorn-Delfzijl en de ontwikkeling van infrastructuur, zoals de buizenzone Eemshaven-Delfzijl.

Bedrijventerreinvisie Eemsdelta

De Bedrijventerreinvisie Eemsdelta is in 2015 opgesteld. De visie is opgesteld door de vier samenwerkende DEAL-gemeenten en is een actualisering van de Bedrijventerreinvisie uit 2003. De bedrijventerreinen in de Eemsdelta, inclusief de industrie- en zeehaventerreinen in Delfzijl en de Eemshaven, vormen onderdeel van deze visie.

De visie bevat een analyse en een interpretatie van de vraag en het aanbod van de bedrijventerreinen in de Eemsdelta. Er is een kwantitatieve analyse uitgevoerd op basis van vier langetermijnsenario's van het Centraal Planbureau (CPB):

- Regional Communities (RC): lage economische ontwikkeling
- Strong Europe (SE): matige economische ontwikkeling, met een accent op de publieke sector
- Transatlantic Market (TM): redelijke economische ontwikkeling met een accent op de private sector
- Global Economy (GE): hoge economische ontwikkeling

Zoals in paragraaf 2.1 is aangegeven, is bij alle scenario's sprake van een groeiend vraag naar terreinen voor kleinschalige bedrijvigheid.



In het convenant Woon- en Lee

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

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

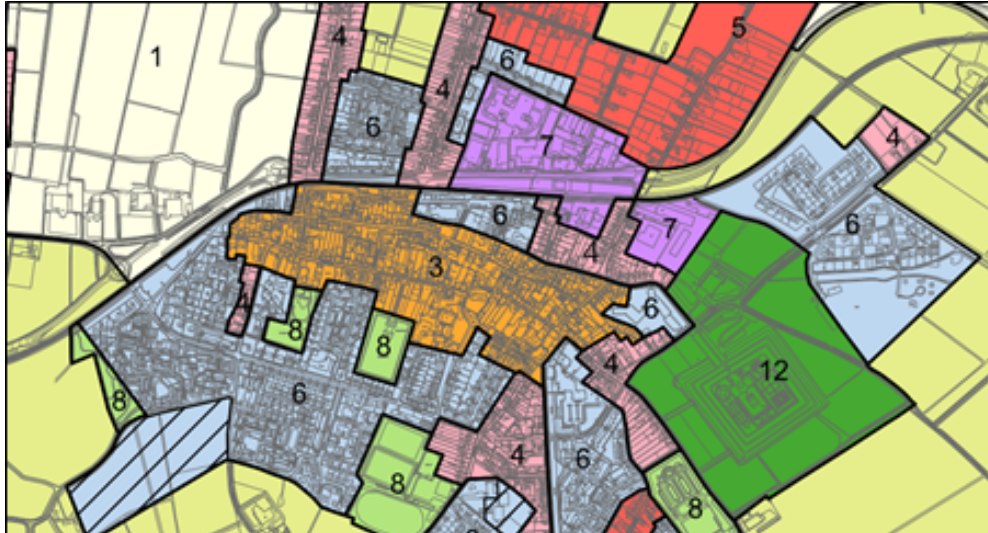
2.1.1.1. CONCLUSIONS

De Identiteitsstudie voor Lith

In de ID-studie komt ook de revitalisering van bedrijventerrein Noord en de herstructurering van de, inmiddels gesloopte, woningen aan de Nijverheidsweg aan de orde. Een herinvulling met woon-werkkavels heeft daarbij de voorkeur van de gemeente.

Welstandsnota

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



Uitsnede Welstandskaart (bron: Welstandsnota gemeente Eemsmond)

Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een woongebied naar woon-werkkavels mogelijk. De welstandscriteria voor naoorlogse geplande woonbebouwing zijn in dat kader niet volledig toereikend. Om deze reden is voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld (Bijlage 1). Dit beeldkwaliteitsplan wordt vervolgens als aanvulling op de Welstandsnota vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

De bestaande bebouwing in Uithuizen-Noord wordt gevormd door (lint)bebouwing van oudere datum langs onder meer de Departementsstraat en Kwekersweg met daartussenin naoorlogse woningbouw. Aan de noordzijde van de Nijverheidsweg stonden in het plangebied 30 rijwoningen die enkele jaren geleden zijn gesloopt. Het plangebied is sindsdien braakliggend. Tussen de Nijverheidsweg en Industrieweg bevindt zich het bedrijventerrein Noord. Op dit bedrijventerrein zijn voornamelijk lichte en middelzware bedrijfstypen aanwezig.

3.2 Toekomstige situatie

De gemeente Eemshaven is bezig met een revitalisering en herstructurering van het bedrijventerrein Noord. Een verbetering van de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein is daarbij ook gewenst. Hiervoor is een stedenbouwkundige verkenning opgesteld (Bijlage 2). De realisatie van woon-werkkavels ten noorden van de Nijverheidsweg past binnen deze transformatie. In paragraaf 2.1 van dit bestemmingsplan is reeds onderbouwd dat het aanbod aan dit soort bedrijventerreinen in de gemeente Eemshaven beperkt is.

Met de woon-werkkavels met kleinschalige bedrijvigheid in milieucategorieën 1 en 2 uit dit bestemmingsplan ontstaat een overgang van de zwaardere bedrijvigheid ten zuiden van de Nijverheidsweg naar de woonomgeving aan de Departementsstraat, R.P. Dojesweg en de Kwekersweg.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,6 ha. Om te kunnen inspelen op de marktvraag wordt de oppervlakte van de uit te geven kavels niet vastgelegd. In het kader van flexibiliteit wordt uitgegaan van minimaal circa 1.500 m². Het maximaal aantal kavels dat daarmee uitgiftebaar is, is 10.

Op navolgende afbeelding is een opzet van de inrichting en verkaveling van het plangebied met een aantal ruimtelijke uitgangspunten in beeld gebracht. Dit betreft een voorbeeldverkaveling die bij de concrete uitwerking van het plan kan wijzigen.



Voorbeeldverkaveling (bron: HKB Stedenbouwkundigen)

Uitgegaan wordt van een straatbeeld voor de Nijverheidsweg als groene straat met woningen aan de straat en de bedrijfsgebouwen teruggeplaatst. Voor het profiel van de Nijverheidsweg wordt aangesloten op de bestaande situatie in de omgeving met een sfeer tussen een bedrijvenweg en een landelijk lint (brede asfaltbaan, parkeerstrook en groenvakken, voetpad en een nieuwe grasstrook met bomen).

Voor de schaal van de kavels is het uitgangspunt een breedte die vergelijkbaar is met die van de kavels aan de R.P. Dojesweg.

Aan de westzijde wordt het terrein begrensd door een smalle groenstrook langs het voetpad naar de tuinen. Aan de noordzijde wordt de huidige situatie gehandhaafd. De bestaande greppel aan de oostzijde vormt de begrenzing en wordt gehandhaafd.

Zoals al aangegeven in paragraaf 2.4, is voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld (Bijlage 1). Dit beeldkwaliteitsplan wordt vervolgens als aanvulling op de Welstandsnota vastgesteld.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

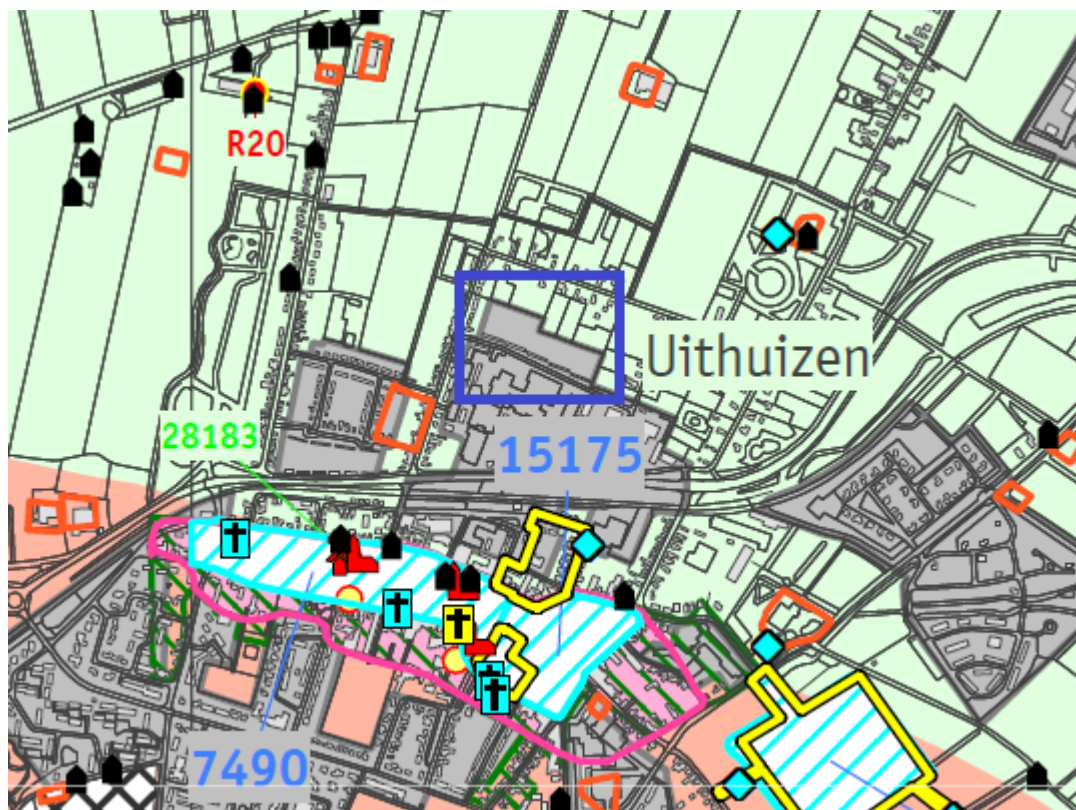
De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van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

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

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

Archeologie

De gemeenten in Noord-Groningen hebben gezamenlijk een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laten opstellen. Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Eemsmond aangeduid als 'moderne woonwijken en industrieën'. Archeologisch veldonderzoek is hier op grond van het gemeentelijk beleid niet noodzakelijk.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart met plangebied (blauwe rechthoek)

Cultuurhistorie

Op de oorsprong van het plangebied is in paragraaf 3.1 al ingegaan. Het gebied heeft geen bijzondere

cultuurhistorische waarden.

4.2 Bodem

Toetsingskader

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

Onderzoek

BODEM

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 3). De conclusie daarvan is dat de toplaag van de bodem plaatselijk licht verontreinigd is met enkele zware metalen of PAK. De onderlaag van de bodem, alsmede het grondwater zijn niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat geen bezwaar voor de voorgenomen aankoop en locatie-ontwikkeling.

ASBEST

Ten behoeve van het plan is een asbestinventarisatie uitgevoerd (Bijlage 4). Op het maaiveld van het onderzochte braakliggend terrein is daarbij op twee locaties asbest aangetroffen. De gemeente Eemsmond heeft daarom een verkennend en nader onderzoek asbest laten uitvoeren (Bijlage 5). Op beide locaties is daarbij circa 12,5 m³ asbesthoudend materiaal in de bodem aangetroffen.

Beide locaties zijn gesaneerd door de verontreinigde grond te ontgraven en af te voeren. Voor het saneren is een BUS-melding ingediend bij het bevoegd gezag, de provincie Groningen (Bijlage 6). De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het evaluatieverslag. Er is daarmee geen bezwaar tegen de toekomstige locatie-ontwikkeling.

4.3 Ecologie

Toetsingskader

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 1 december 2017 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren bewolkt, circa 6 °C en er stond een zwakke wind.

Plangebied

Het plangebied betreft een braakliggend terrein in het noorden van het dorp Uithuizen. Voorheen stonden op deze locatie rijwoningen. In het plangebied is sprake van een verruigde grasvegetatie. Rondom het plangebied liggen greppels. In het noordwesten staat opgaande beplanting.

De plannen bestaan uit de realisatie van nieuwbouw; opgaande beplanting wordt gerooid. De ontwikkelingen hebben geen betrekking op de rondom gelegen greppels.



Plangebied vanuit het oosten

Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verboden genoemd in artikel 3.10 eerste lid van de Wnb.

INVENTARISATIE

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna (NDFF) via Quickscanhulp.nl (©NDFF - quickscanhulp.nl 30 november 2017, 13:33:43 uur) blijkt dat in de omgeving van het plangebied (0-1 km) de laatste vijf jaar meerdere beschermde soorten zijn waargenomen. Het gaat vooral om zoogdieren en vogels.

In het plangebied staat weinig opgaande beplanting. Tussen het gras groeien soorten als kruipende boterbloem, ridderzuring, paardenbloem en klaversoorten. In het noordwestelijk deel staat opslag van boswilg, zwarte els en rode kornoelje. Beschermde planten zijn niet aangetroffen en worden gezien de terreinomstandigheden ook niet verwacht.

In het plangebied zijn geen bomen met geschikte holtes of gebouwen aanwezig waardoor verblijfplaatsen van vleermuizen zijn uitgesloten. Het plangebied vormt wel onderdeel van het foerageergebied van in de omgeving verblijvende vleermuizen, zoals gewone en ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Door het ontbreken van doorgaande lijnvormige landschapselementen is geen sprake van een vliegroute in het plangebied. In en direct rond het plangebied zijn geen nestplaatsen van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats aanwezig. In de opgaande beplanting in de directe omgeving kunnen algemene vogels van tuin en park tot broeden komen, zoals merel, vink en Turkse tortel. Van steenmarter (voorkomen bekend uit de omgeving) zijn geen sporen (prooi-resten of uitwerpselen) aangetroffen. Het plangebied kan wel een klein onderdeel van het foerageergebied van steenmarter vormen.

In het plangebied en de directe omgeving zijn verder enkele algemeen beschermde diersoorten, zoals gewone pad, egel, huisspitsmuis en bosmuis te verwachten. Voor deze soorten geldt in de provincie Groningen echter een vrijstelling van de verbodsartikelen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

Geschikt leefgebied voor beschermde niet-vrijgestelde soorten uit de soortengroepen grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden is in het plangebied niet aanwezig.

TOETSING

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels in de directe omgeving worden verstoord of vernietigd; ook dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan worden voorkomen 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. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen kunnen verblijfplaatsen van enkele algemene amfibieën- en/of zoogdierensoorten 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. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wet natuurbescherming (Wnb) en de provinciale structuurvisie en verordening.

WET NATUURBESCHERMING

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

NATUURNETWERK NEDERLAND

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voormalig Ecologische Hoofdstructuur) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie 2016-2020 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016. Van belang is dat de provincie geen externe werking kent voor het NNN.

NATUUR BUITEN HET NNN

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt verder buiten de NNN-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande bos- en natuurgebieden en weidevogel- en akkervogelleefgebieden.

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Wnb. Het meest nabijgelegen gebied beschermd middels de Wnb betreft het Natura 2000-gebied Waddenzee dat is gelegen op een afstand van ongeveer 4,5 km ten noorden van het plangebied. Dit is tevens het meest nabijgelegen gebied uit het NNN. Op een afstand van ongeveer 2 km ten westen van het plangebied ligt aangewezen leefgebied voor akkervogels. Op een afstand van ruim 250 m ten noordoosten ligt bos- en natuurgebied buiten het NNN. Het plangebied heeft geen belangrijke ecologische relatie met de beschermde gebieden.

TOETSING

Gezien de aard van de ontwikkelingen, de terreinomstandigheden en de ligging van het plangebied, worden

met betrekking tot de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Wet natuurbescherming en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van de ontwikkeling een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Wnb voor soorten of een vergunning op grond van de Wnb voor gebieden voor de beoogde activiteiten op voorhand niet nodig. De ontwikkeling is daarnaast op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

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

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

Inrichtingen en buisleidingen

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

Transport

SPOOR

Op circa 230 m ten zuiden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn tussen Groningen en Roodeschool. Over deze spoorlijn, die is opgenomen in het Basisnet, worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Deze spoorweg heeft geen PR-max of plasbrandaandachtsgebied. Het GR-plafond (10^{-8}) bedraagt maximaal 18 m. Vanuit de Provinciale Omgevingsverordening geldt voor het spoor aan beide zijden een veiligheidszone van 30 m waarbinnen de bouw van nieuwe kwetsbare objecten en het gebruik voor minder zelfredzame personen niet is toegestaan. Het plangebied ligt ruimschoots buiten zowel de 30 m-zone als het invloedsgebied.

WEG

Op minimaal 180 m ten zuiden van het plangebied bevindt zich de provinciale weg N363 die is opgenomen in het provinciaal Basisnet Groningen. Langs deze weg bevindt zich aan weerszijde een zone van 35 m rondom wegen en spoorwegen in verband met de bescherming van minder zelfredzame personen

(veiligheidszone 3 transport). Een bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten voor minder zelfredzame personen binnen deze veiligheidszone. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de veiligheidszone.

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

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

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen de 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen'. Op de uiterste zuidpunt na ligt het plangebied op een afstand van minimaal 200 m van de betreffende infrastructuur.

Voor Uithuizen is op 14 januari 2016 een bestemmingsplan vastgesteld. Het plangebied maakt, zoals aangegeven in paragraaf 1.3, onderdeel uit van dit geldende bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan Uithuizen is het groepsrisico berekend. De uitkomst daarvan is dat het berekende groepsrisico voor de N363 door Uithuizen en de spoorlijn Sauwerd-Roodeschool ruim onder de oriëntatiewaarde ligt.

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

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

Wet geluidhinder

WEGEN

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

SPOORWEGEN

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

In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op geluid in het kader van bedrijvigheid.

Onderzoek

WEGEN

Voor de N363 geldt een maximale snelheid van 50 km/uur. Het plangebied ligt, op de uiterste zuidoosthoek na, buiten de onderzoekszone van 200 m van deze weg. Gezien deze afstand en de tussenliggende bebouwing kan ervan worden uitgegaan dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de toekomstige bedrijfswoningen niet wordt overschreden.

Voor de overige wegen in de omgeving van het plangebied geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. Hier is geen sprake van een geluidzone. Gezien de ligging van het plangebied aan de noordrand van de kern Uithuizen en de aard van het omliggende gebied, kan worden aangenomen dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening van een aanvaardbare situatie kan worden gesproken.

SPOORWEGEN

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

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

NSL/NIBM

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

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

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

Onderzoek

Op grond van de nibm-tool (versie 2017) is een project pas in betekende mate bij een toename van het aantal verkeersbewegingen met ruim 750 per dag, waarvan 10% vrachtverkeer (weekdaggemiddelde). Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal tien woon-werkkavels op een locatie waar in het verleden 30 woningen stonden. Het is daarmee dusdanig kleinschalig van aard dat, voor zover sprake is van een toename van verkeer, het aantal verkeersbewegingen ruim onder het genoemde aantal van 750 blijft. Het blijft daarmee ruimschoots onder de nibm-grens en kan als 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

Conclusie

Het plan moet worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

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

Het plangebied bevindt zich in het noorden van de kern Uithuizen. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een mengeling van woonfuncties en bedrijvigheid in ten hoogste milieucategorie 3.2. De omgeving van het plangebied kan daarmee worden aangemerkt als een gemengd gebied.

Dit bestemmingsplan maakt woon-werkkavels met kleinschalige bedrijvigheid in ten hoogste milieucategorie 2 mogelijk. De grootste richtafstand voor functies in milieucategorie 2 in een gemengd gebied bedraagt 10 m. De dichtstbijzijnde, gevels van, woningen aan de Nijverheidsweg en Departementsstraat bevinden zich op een afstand van ruim 20 m van het plangebied. De bedrijven die zich vestigen in het plangebied moeten daarnaast aan de normen uit de Wet milieubeheer (Activiteitenbesluit) voldoen. De herontwikkeling van het plangebied vormt daarmee geen belemmering voor de omliggende woonfuncties.

Met het plan worden bedrijfswoningen mogelijk gemaakt binnen het invloedsgebied van de bestaande bedrijven (in ten hoogste milieucategorie 3.2) ten zuiden van de Nijverheidsweg. Op grond van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening is bij woningen op een bedrijventerrein het bestemmingsplan primair bepalend voor de vraag om welk soort woningen het gaat: bedrijfswoningen of burgerwoningen. In dit geval worden er bedrijfswoningen gerealiseerd. Voor bedrijfswoningen op een niet-gezoneerd bedrijventerrein worden bij de vergunningverlening de volgende richtwaarden gebruikt: streven naar 55 dB(A), doch maximaal 65 dB(A).

Die richtwaarden liggen voor bedrijfswoningen daarmee relatief hoog. Als de vuistregel, dat een halvering van de afstand een toename van 5 dB(A) betekent, wordt gehanteerd dan houdt dit in dat uitgaande van 50 dB(A) op 100 m (categorie 3.2 bedrijf) dit een geluidsbelasting van 65 dB(A) op 12.5 meter betekent.

De te realiseren bedrijfswoningen liggen op ten minste 20 m uit de kantverharding van de Nijverheidsweg zodat mag worden gesteld dat de maximale richtwaarde van 65 dB niet wordt overschreden.

Daarnaast is er aan de Nijverheidsweg de specifieke situatie van bestaande bedrijven die reeds worden beperkt door bestaande burgerwoningen aan de Nijverheidsweg en Departementsstraat op kortere afstand dan de toekomstige bedrijfswoningen. Een akoestisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Vanuit de omliggende milieubelastende functies zijn er daarmee geen belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied. Daarnaast vormt de herontwikkeling geen belemmering voor de ontwikkeling van de omliggende functies.

Conclusie

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

4.8 Molenbiotoop

Op circa 500 m ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich aan de Mennonietenkerkstraat molen De Liefde. Hiervoor geldt een vrijwarings- en beschermingszone van 100 m respectievelijk 500 m. In de eerste zone mag in beginsel niet boven de stellinghoogte van de molen van 10,35 m +NAP worden gebouwd, tenzij zwaarwegende argumenten bestaan welke leiden tot een afwijkingsnoodzaak van de maximale hoogte. Daarbuiten geldt binnen een zone van 500 m dat de hoogte van nieuwe bebouwing in de betreffende omgeving mag toenemen met 2 cm per meter afstand ten opzichte van de stellinghoogte. Met deze regeling wordt de molen beschermd in het recht op windvang en als waardevol beeldbepalend element. De molenbiotoop schampt aan de zuidwestzijde het plangebied.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plan maakt de realisatie van tien woon-werkkavels mogelijk, in een gebied waar in het verleden 30 sociale huurwoningen stonden. Afname en toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van respectievelijk de afname van het aantal woningen en toename in bedrijvigheid houden elkaar naar verwachting relatief in evenwicht. De verkeersaantrekkende werking van het plan is daarmee beperkt.

Parkeren

In het kader van flexibiliteit is het aantal uit te geven kavels nog niet vastgelegd. Het uitgangspunt is dat een ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte. In de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.2) is opgenomen dat het bebouwingspercentage per bouwperceel ten hoogste 30% bedraagt. Er resteert daarmee voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein.

Voor het parkeren wordt daarbij de recente CROW-normering als uitgangspunt genomen. In artikel 8.1 van de regels van dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarin is bepaald dat er voldoende parkeergelegenheid is als wordt voldaan aan CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In het artikel is aangegeven dat van de meest actuele CROW-publicatie moet worden uitgegaan of aan de gewijzigde beleidsregels indien deze gedurende de planperiode worden gewijzigd. Het plan kan daarmee voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

4.10 Water

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

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Op 30 november 2017 is een digitale watertoets uitgevoerd (Bijlage 8). Op het plan is de korte procedure van toepassing. Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang het waterschap verder te betrekken en rekening te houden met de hierna aangegeven adviezen.

Wateradvies

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

- Toename verhard oppervlak

Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, zonder extra maatregelen, sneller af richting oppervlaktewater waardoor piekwaterstanden en afvoeren toenemen. Dit kan leiden tot wateroverlast. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m² (in de bebouwde kom, binnen gemeentelijke uitbreidingsplannen en in glastuinbouwgebieden) of 2.500 m² (in overige gebieden) is compensatie door aanleg van waterberging nodig. Niet voor elk ruimtelijk plan is het noodzakelijk op gedetailleerde wijze de waterberging te berekenen. Aan de hand van de volgende regels kan worden bepaald hoe de waterberging dient te worden berekend.

Voor plannen kleiner dan 10 ha kan de waterberging volgens de volgende praktische vuistregel worden berekend: het extra te realiseren wateroppervlak is gelijk aan 10% van de toename van het verhard oppervlak in een ruimtelijk plan. De initiatiefnemer kan dit direct opnemen in de waterparagraaf.

Voor in- en uitbreidingen van 10-200 ha stelt Waterschap Noorderzijlvest vast hoeveel berging is vereist. Waterschap Noorderzijlvest berekent de benodigde waterberging op basis van regenduurlijnen (inclusief klimaatverandering).

Bij grote in- en uitbreidingen is het noodzakelijk een waterhuishoudingsplan op te stellen. Onderdeel hiervan is een gedetailleerde modellering van het watersysteem. Een waterkwaliteits- en hydraulische modellering kunnen hiervan onderdeel uitmaken.

- Riolering

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

- Vervuiling verhard oppervlak

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

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

- Bestaand stedelijk gebied

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

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

- Grondwater

In nieuw bebouwd gebied wordt een minimale drooglegging voor woningen geadviseerd van 1,30 m.

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

Minimale droogleggingseisen

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

- Invloed op de waterhuishouding

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

Afweging

Door het plan neemt de hoeveelheid verharding in het gebied toe met naar verwachting meer dan 750 m². Watercompensatie is derhalve noodzakelijk. Hierover is overleg geweest met het waterschap. Het extra te realiseren wateroppervlak kan worden gerealiseerd door de waterlijn over in totaal 240 m (130 m + 110 m) met 2,45 m te verbreden. Hierbij is een deel als groene compensatie uitgevoerd (flauwe oever). Op deze wijze is er volgens het waterschap sprake van voldoende watercompensatie (mail d.d. 20 juli 2018). In bijlage 12 is de schets met watercompensatie toegevoegd, in bijlage 13 de berekening.

In het plangebied bevindt zich een gescheiden stelsel voor hemelwater en afvalwater. De bedrijfsperven worden op dit stelsel aangesloten. Hemelwater dat niet in het plangebied kan worden vastgehouden, wordt via het hemelwaterriool afgevoerd. Er worden geen materialen gebruikt die het afstromend hemelwater kunnen verontreinigen.

4.11 Vormvrije m.e.r.

Wettelijk kader

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden aan de hand van

de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Afweging

Het plan maakt de realisatie van circa tien woon-werkkavels op een perceel van circa 1,6 ha mogelijk. Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein (onderdeel D 11.3 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage) geldt een grenswaarde van 75 ha. Het plan blijft met het genoemde aantallen en oppervlaktes ruimschoots onder de drempelwaarde, zoals die is opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.

Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals opgenomen in dit plan, en de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (Bijlage 9) blijkt dat de effecten van de realisatie van het plan in het betreffende gebied niet van dien aard zijn dat sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. De aard van de voorgenomen activiteit is niet van die omvang dat er onevenredig nadelige effecten op de omgeving plaatsvinden. Daarnaast vindt de ingreep niet plaats in een gevoelig gebied. Er zijn geen negatieve effecten op de omgeving te verwachten.

Het plan is van een relatief geringe omvang. Daarbij is het project qua situering en potentiële negatieve effecten op de omgeving niet van dien aard dat het nader moet worden beoordeeld in een afzonderlijke m.e.r.-(beoordelings)procedure.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

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

Het bestemmingsplan bestaat uit:

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

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

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

5.2 Opzet van de regels

De regels zijn opgebouwd uit een aantal hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen opgenomen. Het bestemmingsplan bevat alleen de bestemming Bedrijventerrein. Deze bestemming geldt in het gehele plangebied, hetgeen een rechthoekige strook is aan de noordkant van een al bestaand bedrijventerrein. Dit bestemmingsplan laat onder andere toe dat bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage opgenomen Staat van bedrijven worden gerealiseerd op de gronden uitgerust met deze bestemming. Door middel van de afwijkingsbepaling in lid 3.4 kunnen ook andere bedrijven worden toegestaan. Behalve dat de bestemming onder andere voorziet in bedrijven, zijn ook bedrijfswoningen toegestaan. Elk bedrijf dat zich wil vestigen op een perceel in het plangebied, moet zijn voorzien van een bedrijfswoning. Tot slot voorziet de bestemming Bedrijventerrein onder andere ook in aan bedrijven en bedrijfswoningen ondergeschikte nutsvoorzieningen, wegen, paden en water en de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

ANTI-DUBBELTELREGEL

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

gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

ALGEMENE BOUWREGELS

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

ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

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

ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

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

OVERIGE REGELS

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikt de gemeente over de mogelijkheid tot het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van een bouwplan als bepaald in artikel 6.12 Wro en 6.2.1 Bro moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Eemsmond. De vaststelling van een exploitatieplan is bij dit bestemmingsplan dan ook niet nodig.

Voor het bedrijventerrein wordt uitgegaan van een uitgifte van circa 1.500 m² per jaar. Het bedrijventerrein wordt daarmee over een periode van tien jaar volledig uitgegeven. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de relevante overlegpartners. De reacties van de vooroverlegpartners (Provincie, Waterschap Noorderzijlvest en de Veiligheidsregio Groningen) zijn als bijlage opgenomen.

PROVINCIE

De provincie merkt op dat in paragraaf 4.7 van de toelichting ingegaan wordt op de milieuzonering. Hier wordt vermeld dat bedrijven die zich in het plangebied willen vestigen aan de normen van de Wet milieubeheer moeten voldoen. Volgens de provincie is dit echter niet het geval. De geluidregels voor bedrijven volgen uit de vergunningen ingevolge de Wabo of Abm. Verder wordt in deze paragraaf gesteld dat de geluidsbelasting van bestaande bedrijven (tot milieucategorie 3.2) naar verwachting niet hoger is dan 65 dB(a). Deze bewering dient nader onderbouwd te worden om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor zal in elk geval de te verwachten geluidsbelasting van de met dit plan mogelijk te maken bedrijven worden betrokken aldus de provincie.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie is paragraaf 4.7 nader aangevuld met een beargumentatie waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

WATERSCHAP NOORDERZIJLVEST

Het waterschap is van mening dat de wateraspecten van dit plan, onder verwijzing naar hun beleidsnotitie 'Water en Ruimte' goed zijn beschreven. Aangegeven is dat er een toename aan verhard oppervlakte is van meer dan 750 m² en dat daarom gecompenseerd moet worden vanwege versnelde afvoer van hemelwater. De huidige, onverharde, situatie geldt als uitgangspunt, omdat deze situatie al circa acht jaar aanwezig is. Afvoeren van het hemelwater kan via het HWA-stelsel en direct op de watergangen aan de noord-en oostzijde. Dat is volgens het waterschap correct beschreven en levert geen problemen op voor het watersysteem. Gezien de kleine afmetingen van de afvoerende watergangen benedenstrooms tot aan de hoofdwatgang (Dingsloot) is compensatie voor versnelde afvoer nabij het plangebied noodzakelijk. Het waterschap wil graag over de uitvoering daarvan meedenken en adviseren. Samenvattend; het waterschap stemt in met dit plan maar wil graag betrokken zijn bij de uitwerking van de wateraspecten.

Naar aanleiding van de reactie omtrent de compensatie heeft nadere uitwerking van de schets en nader overleg over de berekening van de watercompensatie tussen waterschap en gemeente plaatsgevonden. Overlegd is over de oppervlaktebepaling, welke geldt ten opzichte van de plaatselijk aanwezige waterlijn. De waterlijn wordt over in totaal 240 m met 2.45 m verbreed, waarbij een deel daarvan groene compensatie is door middel van een flauwe oever. Hiermee zijn gemeente en waterschap akkoord gegaan (bijlage 14).

De berekening van bovenbeschreven watercompensatie is als bijlage 13 opgenomen. Deze compensatie heeft ertoe geleid dat regels, verbeelding en toelichting (paragraaf 4.10) zijn aangepast. Het waterschap is akkoord met deze uitwerking van de watercompensatie en aanpassing van het bestemmingsplan.

VEILIGHEIDSREGIO GRONINGEN

Veiligheidsregio Groningen (VRG) heeft een eerste beoordeling gedaan op de aanwezigheid van externe risicobronnen en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor de planontwikkeling. Daarbij is de VRG tot de volgende conclusies gekomen:

- De EV paragraaf in de toelichting is compleet. De provinciale weg de enige risicobron, verder zijn er geen externe veiligheidsrisico's van relevante invloed.
- Voor de weg is het groepsrisico in 2016 berekend en verantwoord. Daarmee kan nu worden volstaan met een beperkte verantwoording.
- In relatie tot de planontwikkeling aan de Nijverheidsweg is de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid geen aandachtspunt:
 1. in de Nijverheidsweg zijn voldoende brandkranen beschikbaar die voldoende bluswater leveren;
 2. het bestemmingsplan is niet gericht op het mogelijk maken van het verblijf van verminderd

- zelfredzame personen;
3. het plangebied ligt binnen het bereik van een WAS-installatie.

Inspraak

Op 24 april 2018 is een inspraakmiddag georganiseerd. De inspraakmiddag is door ruim 30 omwonenden en overige belanghebbenden bezocht. De reacties op het voorontwerp van het bestemmingsplan waren overwegend positief. Men was onder andere positief over het feit dat er een nieuwe invulling komt voor het terrein. Ook was men te spreken over de combinatie wonen met kleinschalige bedrijven in tegenstelling tot alleen bedrijven. Daarnaast is een aantal zorgen uitgesproken. De zorgen betroffen het type bedrijven (geluidsoverlast en schaduw), het aanleggen van groen langs de sloot aan de noordzijde en de verkeerssituatie (veiligheid en parkeerdruk). Naar aanleiding van deze zorgen is het plan (met betrekking tot categorisering) en plangrens (aanleg pad richting omwonenden) aangepast. Het inspraakverslag is als bijlage toegevoegd.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in het bestemmingsplan verwerkt.