

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | voor de herontwikkeling van de oude zwembadlocatie ten behoeve van 4 lodges en een (beheerders)woning
- | aan de Oude Dijk 59 te Uithuizen



juni 2017

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van de oude-zwembadlocatie aan de Oude Dijk te Uithuizen ten behoeve van 4 lodges en een (beheerders)woning.

<i>Opdrachtgever</i>	<i>: Boxliving</i>
<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 30 juni 2017</i>
<i>Versie</i>	<i>: 1</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 16190/1</i>

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 <i>Aanleiding en beschrijving van de activiteit.....</i>	5
1.2 <i>Ligging van het gebied</i>	5
1.3 <i>Doel van de toekomstige planologische situatie</i>	6
1.4 <i>Leeswijzer</i>	6
2. PLAN.....	7
2.1 <i>Beschrijving van de huidige planologische situatie</i>	7
2.2 <i>De toekomstige planologische situatie</i>	7
2.3 <i>Motivatie van de activiteit</i>	7
2.4 <i>Conclusie.....</i>	8
3. RUIMTELIJK BELEID.....	9
3.1 <i>Nationaal.....</i>	9
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	9
3.1.2 <i>Besluit ruimtelijke ordening</i>	9
3.2 <i>Provinciaal.....</i>	10
3.2.1 <i>Omgevingsvisie 2016 - 2020.....</i>	10
3.2.2 <i>Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016.....</i>	11
3.2.3 <i>Regionaal beleid</i>	12
3.2.4 <i>Gemeentelijk beleid.....</i>	12
3.3 <i>Conclusies</i>	13
4. RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	14
4.1 <i>Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige / landschappelijke context</i>	14
4.2 <i>Archeologie en cultuurhistorie (monumenten)</i>	14
4.3 <i>Conclusie.....</i>	14
5. FUNCTIONELE ASPECTEN	16
5.1 <i>Verkeersveiligheid</i>	16
5.2 <i>Bereikbaarheid</i>	16
5.3 <i>Parkeren</i>	16
5.4 <i>Privacy</i>	16
5.5 <i>Bezonnig</i>	16
5.6 <i>Brandveiligheid.....</i>	16
5.7 <i>Sociale veiligheid</i>	17
6. MILIEUASPECTEN	18
6.1 <i>Milieu-effectrapportage.....</i>	18
6.1.1 <i>Inleiding</i>	18
6.1.2 <i>Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>	18
6.1.3 <i>Conclusie.....</i>	19
6.2 <i>Bodemkwaliteit</i>	19
6.3 <i>Geluid</i>	20
6.4 <i>Geur</i>	20
6.5 <i>Luchtkwaliteit</i>	21
6.6 <i>Externe veiligheid</i>	21
6.7 <i>Bedrijven en zonering</i>	22
6.8 <i>Natuurtoets</i>	22
6.8.1 <i>Inleiding</i>	22
6.8.2 <i>Natuurtoets</i>	23
6.9 <i>Water.....</i>	24
6.9.1 <i>Beleid</i>	24

6.9.2	<i>Hoofdwatergangen</i>	25
6.9.3	<i>Toename verhard oppervlak</i>	25
6.9.4	<i>Riolering</i>	25
6.9.5	<i>Vervuiling verhard oppervlak</i>	25
6.9.6	<i>Grondwater</i>	26
6.9.7	<i>Invloed op de waterhuishouding</i>	26
6.9.8	<i>Proces</i>	26
6.10	<i>Kabels en leidingen</i>	26
6.11	<i>Duurzaamheid</i>	26
6.12	<i>Conclusie</i>	27
7	UITVOERBAARHEID	28
7.1	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	28
7.2	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	28
8	CONCLUSIE	30
	OVERZICHT BIJLAGEN:	30

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en beschrijving van de activiteit

Aan de Oude Dijk 59, net buiten Uithuizen, is een in onbruik geraakte oude zwembadlocatie gelegen. De eigenaar van de locatie heeft het voornemen om deze locatie te herontwikkelen. Het uitgangspunt daarbij is het behoud van het voormalige zwembad, de omliggende muur, de kleedruimtes en het verblijf van de badmeester. Nieuw zijn de toevoeging van 4 lodges en een (beheerders)woning. Het stedenbouwkundige plan, getekend door Krijger en Wachter Architecten, is als bijlage I bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Het openluchtzwembad is opgericht in de jaren '30 van de vorige eeuw. Het zwembad is in gebruik geweest tot in de wederopbouwperiode, toen tussen Uithuizen en Uithuizermeeden een nieuw openluchtzwembad is aangelegd. Alhoewel de zwembadlocatie geen monumentale status heeft, vertegenwoordigt de locatie wel cultuurhistorische waarden.

Met de voorgenomen herontwikkeling ervan wordt voorkomen dat de zwembadlocatie verdwijnt. Nu 'behoud door ontwikkeling' bij dit plan uitgangspunt is, wordt de zwembadlocatie als het ware behouden, met de toevoeging van de 4 lodges en (beheerders)woning.

Bij brief van 16 januari 2017 heeft het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Eemsmond aan opdrachtgever laten weten mee te willen werken aan deze ontwikkeling. Om dit plan mogelijk te maken, dient een planologische procedure te worden doorlopen (zie verder paragraaf 1.4).

1.2 Ligging van het gebied

Het plangebied ligt aan de Oude Dijk 59 te Uithuizen. De Oude Dijk ligt ten noorden van het dorp Uithuizen. Hieronder, in figuur 1.1, is een luchtfoto opgenomen van de planlocatie.



Fig. 1.1 Luchtfoto Oude Dijk 59 te Uithuizen met projectlocatie (rode pijl)

1.3 Doel van de toekomstige planologische situatie

De projectlocatie valt binnen het bestemmingplan 'Buitengebied'. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch- Dijkenlandschap'. De ontwikkeling voor het realiseren van de 4 lodges en de (beheerders)woning past niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

Het bevoegd gezag is bereid medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is de zogenaamde uniforme openbare voorbereidings-procedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het verlenen van de omgevingsvergunning stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' bevat. Tevens is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit document betreft een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

1.4 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het herontwikkelingsplan zelf. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifieke beleid aan bod. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ruimtelijke aspecten van het plan, met een stedenbouwkundige analyse, waarbij ook het gebied gekarakteriseerd wordt. In hoofdstuk 5 worden de functionele aspecten van het plan besproken. De milieuaspecten worden in hoofdstuk 6 behandeld. Hoofdstuk 7 onderbouwt de uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte bevat hoofdstuk 8 nog een samenvatting en conclusie.

2. PLAN

2.1 Beschrijving van de huidige planologische situatie

Ingevolge het nu vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' rust op het perceel aan de Oud-Dijk 59 te Uithuizen de bestemming 'Agrarisch – Dijkenlandschap'. De voor 'Agrarisch - Dijkenlandschap' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijvigheid. Dat betekent dat de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het huidige bestemmingsplan.

2.2 De toekomstige planologische situatie

Om een ontwikkeling mogelijk te maken welke niet binnen het geldende bestemmingsplan past, dient een planologische procedure te worden doorlopen. Daarbij kan gekozen worden voor een herziening van het geldende bestemmingsplan of voor het afwijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning (zie hierboven paragraaf 1.3). Hier wordt gebruik gemaakt van een omgevingsvergunning. Bij de eerstvolgende actualisatie c.q. herziening van het bestemmingsplan kan onderhavige locatie worden meegenomen, zodat het planologische regime definitief is aangepast aan de herontwikkelde situatie.

2.3 Motivatie van de activiteit

Het openluchtzwembad is ooit ontstaan als werkgelegenheidsproject op initiatief van enkel plaatselijke boeren, in de jaren '30 van de vorige eeuw. Het zwembad is in gebruik geweest tot in de wederopbouwperiode, toen tussen Uithuizen en Uithuizermeeden een nieuw openluchtzwembad is aangelegd. Alhoewel de zwembadlocatie geen monumentale status heeft, vertegenwoordigt de locatie wel cultuurhistorische waarden. In het interbellum zijn er meerdere voorbeelden van openluchtzwembaden op het Hoogeland die werden opgericht voor de plaatselijke bevolking (zwemles, opkomst gezondheids- en badcultuur). Veel van deze eerste zwembaden zijn in onbruik geraakt en verdwenen. Dit zwembad is daarentegen nog duidelijk herkenbaar en afleesbaar.

In het voorliggende plan wordt met name aan de binnenkant van de zwembadlocatie een nieuwe laag toegevoegd, bestaande uit de 4 lodges en een (beheerders)woning. De effecten op het exterieur zijn nagenoeg afwezig. Enerzijds worden de bestaande muur en het talud gerespecteerd, en is de parkeerdruk dermate laag dat gewoon onder bomen langs de Oud-Dijk geparkeerd kan worden op (versterkt) gras.

Anderzijds worden de entree / het verblijf van de badmeester en de kleedhokjes behouden en weer in gebruik genomen.

Bij de plaatsing van de lodges en de (beheerders)woning wordt ingespeeld op de opbouw van het zwembad met het diepe en ondiepe deel van het zwembad. De lodges staan in het ondiepe deel terwijl de (beheerders)woning is geplaatst op de overgang naar het diepe deel van het bad.

De lodges zijn onder een hoek ten opzichte van het bad geplaatst voor een optimale ruimtelijke beleving van het water en het strand. De lodges worden ontsloten door middel van trappen, hellingbanen en een betondpad door het gras. De (beheerders)woning is parallel aan het bad geplaatst in het talud zodat de ordening evenwichtig blijft. De eerste verdieping van de bedrijfswoning steekt uit over het bestaande grastalud en oriënteert zich op de omgeving. De (beheerders)woning wordt ontsloten door een steiger die op dezelfde plek ligt als de oude loopplank waar vandaan de badmeester vroeger toezicht hield.

De lodges en de begane grond van de (beheerders)woning bestaan uit cementgebonden plaat grijs. De eerste verdieping van de (beheerders)woning bestaat uit verticaal hout naturel en zorgt voor samenhang in kleurgebruik met bestaande muur aan de noord- en oostzijde van het complex en contrast met het grastalud waar de verdieping over uit steekt. De daken van de nieuwe gebouwen krijgen een zachte, groene uitstraling met bijvoorbeeld sedum. De inrichting van het complex blijft eenvoudig en bestaat uit (beton)paden en in- en extensief beheerd gras. De bestaande boombeplanting wordt in principe gehandhaafd. Verder zal het complex zeer terughouden verlicht worden, zodat de duisternis binnen het plangebied, maar ook daar omheen, blijven kan worden ervaren.

2.4 Conclusie

Doordat het complex een wereld op zich vormt, onttrekt zij zich van de historisch gegroeide landschapsstructuur en omdat de ingrijpen zich met name aan de binnenkant van het complex voltrekken, is ook de afstand tot andere ruimtelijke elementen niet echt van toepassing op deze ontwikkeling. Wel relevant zijn een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering, het woon- en leefklimaat van de direct omwonenden en de nachtelijke lichtuitstraling.

Het definitieve plan kent een evenwichtige ordening van de nieuwe gebouwen ten opzichte van elkaar en het oude zwembad. De nieuwe gebouwen en functie zijn zo ingepast dat zij een duidelijk te onderscheiden nieuwe tijdslaag vormen. Ook is de maat en schaal van de (beheerders)woning afgestemd op de locatie en haar omgeving. In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid (zie paragraaf 7.1) wordt nog nader ingegaan op de gevolge van het plan op het woon- en leefklimaat. De conclusie luidt echter dat dit plan de belangen van omwonenden niet schaadt.

Kortom: deze herontwikkeling is voorbeeldig in zijn integrale aanpak van cultuurhistorie, stedenbouwkundige opzet, landschappelijke inpassing en architectuur. Door het hergebruik van de zwembadlocatie wordt de verpaupering ervan een halt toegeroepen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de herontwikkeling daarom positief beoordeeld en bestaat er stedenbouwkundig gezien geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

3. RUIMTELIJK BELEID

Dit hoofdstuk bevat het relevant ruimtelijk beleid voor het projectgebied en nieuwbouwplan, dat door de verschillende overheden in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

3.1 Nationaal

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, augustus 2011).

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor plannen die aansluiten bij de wensen van haar inwoners.

Conclusie

Het nationale ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan aan de Oude Dijk 59 te Uithuizen.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijk ordening aangepast. Dit artikel bevatte voorheen de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moest worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Het gewijzigde artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

‘De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’

Bij de toepassing van voornoemd artikel dient allereerst de vraag te worden beantwoord of voor de locatie aan de Oude Dijk te Uithuizen daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Inmiddels heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in het kader van de toepassing van de ‘oude’ ladder voor duurzame verstedelijking, meerdere uitspraken gedaan over het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Mogelijk wordt voor de ‘grensbepaling’ uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Overigens geldt voor onderhavige locatie ook dat er reeds sprake is van bebouwing. Oftewel: er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag.

Gelet op het voorgaande wordt er hier vanuit gegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

3.2 Provinciaal

3.2.1 Omgevingsvisie 2016 - 2020

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Deze is in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP) gekomen. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie 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'. Voor de ontwikkeling is het thema 'ruimte' met het daar bijbehorende belang 'ruimtelijke kwaliteit' van belang.

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de

belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buitengebied.

Onderhavig plangebied ligt in het buitengebied. Onder het buitengebied verstaat de provincie die gebieden die buiten stedelijke gebieden liggen en een overwegend agrarische-, natuur- en recreatieve functie hebben. De inrichting van het buitengebied dient zowel vitaal als duurzaam te zijn. Daarnaast is zuinig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

Deze herontwikkeling ziet op een bestaande zwembadlocatie welke niet meer in gebruik was. Het hergebruiken van deze locatie sluit aan bij het uitgangspunt van een duurzaam ruimtegebruik en versterkt bovendien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De reeds ingezette verpaupering van het plangebied wordt hierdoor een halt toegevoerd.

Te allen tijde geldt dat voor (her)ontwikkelingen in het buitengebied maatwerk vereist is. De provincie wil daarom nadrukkelijk betrokken zijn bij de planvorming van schaalvergroting. In deze ontwikkeling is de provincie nadrukkelijk betrokken geweest. Het plan is in gesprekken tussen de aanvrager, gemeente, provincie en het Team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau (stichting ter bevordering en instandhouding van bouwkundige en landschappelijke schoonheid in de provincie Groningen) tot stand gekomen.

Conclusie

De herontwikkeling sluit gelet op het voorgaande aan op de doelstellingen van de VRM voor wat betreft het opwaarderen van de woon- en leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016

De Omgevingsverordening is één van de instrumenten om de doelstellingen van de provincie Groningen te realiseren. De verordening bevat regels ten aanzien van gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In de Omgevingsverordening Provincie Groningen (hierna: OPG) worden mogelijkheden gegeven voor de ontwikkeling van nieuwe recreatiebungalowparken. In artikel 2.34.1 onder 2 worden regels gesteld onder welke voorwaarden nieuwe recreatiebungalowparken gerealiseerd kunnen worden.

‘Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuw recreatiebungalowpark of uitbreiding van een bestaand recreatiebungalowpark met een percentage groter dan 20% van de bestaande totale oppervlakte van het recreatiebungalowpark, als de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een door Gedeputeerde Staten aangewezen deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur en als aan de omvang, situering en inrichting van het park een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt en waarbij in de plantoelichting is verantwoord dat in ieder geval rekening is gehouden met achtereenvolgens:

- a. de historisch gegroeide landschapsstructuur;*
- b. de afstand tot andere ruimtelijke elementen;*
- c. een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;*
- d. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden; en*
- e. de nachtelijke lichtuitstraling.’*

Door de initiatiefnemer is, zoals opgemerkt, het Team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau ingeschakeld om het proces van idee tot schetsplan te begeleiden en hierbij rekening te

houden met bovengenoemde randvoorwaarden. Daarnaast is vanuit de provincie Groningen het bouwheerschap nauw betrokken bij de planontwikkeling.

Door Libau is een stedenbouwkundig en landschappelijk, cultuurhistorisch rapport opgesteld waarin wordt ingegaan op de ruimtelijke inpassing van dit plan. Naar de inhoud van dit rapport wordt verder verwezen (zie bijlage II). Daarbij wordt ook ingegaan op de wijze waarop de herontwikkeling aan bovengenoemde randvoorwaarden vanuit de OPG voldoet.

Conclusie

De herontwikkeling van de zwembadlocatie aan de Oude Dijk 59 te Uithuizen past binnen de regels van het OPG.

3.2.3 Regionaal beleid

Wat betreft het regionale beleid is getoetst aan het zogenaamde Landschapsontwikkelingsplan Noord-Groningen (LOP). Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het LOP is dat de eigen karakteristieken van de verschillende landschapstypen moeten worden versterkt. Hiermee worden de kenmerkende kwaliteiten van het Groninger landschap beter zichtbaar, wordt de ontstaansgeschiedenis afleesbaar en blijft het Groninger land een afwisselend en rijk landschap.

Daarnaast is het verbeteren van de toegankelijkheid van het landschap een belangrijk uitgangspunt. Van een mooi landschap moet je ook kunnen genieten. Daarom is het zaak de toegankelijkheid van het landschap voor met name fietsers en voetgangers te verbeteren.

Noord - Groningen is een land van wierden, borgen, dijken en maren. Deze kwaliteiten dienen gewaarborgd te blijven, maar er dient ook ruimte voor nieuwe ontwikkelingen te zijn. Het landschap van Noord-Groningen is opgedeeld in verschillende gebieden. Het plangebied ligt volgens het LOP in het 'Wierdenlandschap'.

De talrijke wierdendorpen zijn de meest karakteristieke elementen van dit landschapstype. Op de hoger gelegen kwelderruggen liggen vaak verschillende reeksen van dorpen. Van een afstand gezien geven de dorpsilhouetten het wierdenlandschap haar kenmerkende aanzien. Andere beeldbepalende elementen in het wierdenlandschap zijn de kronkelende maren, de oude (vaak beplante) verbindingswegen tussen de dorpen en een onregelmatige verkavelingsstructuur. Verspreid door het landschap liggen waardevolle landschapselementen zoals kleine wierden, (voormalige) borgen, kloosterterreinen en begraafplaatsen.

De zwembadlocatie kan eveneens aangemerkt worden als een waardevol landschapselement. Een zorgvuldige inpassing van deze herontwikkeling is daarom geboden. Zoals in paragraaf 3.2.1 reeds is aangegeven, is door Libau een rapport opgesteld om tot een stedenbouwkundig en landschappelijk, cultuurhistorisch verantwoorde ruimtelijke inpassing van dit plan te komen (zie bijlage II). Met de herontwikkeling wordt de kwaliteit van het landschapselement (de zwembadlocatie) versterkt, bovendien wordt de verdere verpaupering van het gebied een halt toegeroepen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit bij de uitgangspunten van het LOP.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Wat betreft het gemeentelijk beleid is het plan getoetst aan het 'Beleidsplan recreatie en toerisme 2012 – 2016' en het woonbeleid.

Beleidsplan recreatie en toerisme 2012-2016

In het beleidsplan recreatie en toerisme 2012 -2016 heeft de gemeente als doel gesteld om samen met inwoners, ondernemers en organisaties het aanbod van het toeristische en het recreatieve product te gaan versterken en verbreden. De ontwikkeling van recreatie en toerisme heeft immers een positieve invloed op de leefbaarheid van de gemeente. Ook kan recreatie en toerisme een toegevoegde economische waarde met zich meebrengen. Voorts kan recreatie en toerisme een belangrijke rol vervullen voor het imago van de gemeente en de regio. Een belangrijk speerpunt voor 2012 – 2016 is: het behoud en verder benutten van de cultuurhistorie van het platteland.

Deze ontwikkeling is een goed voorbeeld waar recreatie wordt ingezet voor het behoud van cultuurhistorie. Het initiatief past om deze reden binnen de uitgangspunten van voornoemd beleidsplan.

Woonbeleid

De gemeente Eemsmond krijgt steeds minder inwoners. De prognose is dat het aantal inwoners de komende jaren zal afnemen. Om deze reden moet er een goede motivering komen voor het inzetten van contingenten ten behoeve van nieuwe woningen. In het woonbeleid wordt ervan uitgegaan dat de contingenten voor een beperkt aantal situaties zullen worden ingezet, namelijk voor de nog beschikbare kavels in de nieuwbouwplannen, voor herstructurering van corporatiewoningen en het omzetten van voormalige (overbodige) bedrijfsgebouwen naar woningen.

Dit plan voorziet in een kwaliteitsslag waar een in verval geraakt zwembad de mogelijkheid krijgt om wederom een recreatieve functie te vervullen. Om dit project te laten slagen is de bouw van een (beheerders)woning een noodzakelijke voorwaarde. Gelet op voornoemd beleid is het verantwoord dat voor dit project (specifiek voor de (beheerders)woning) een contingent wordt ingezet.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit bij de uitgangspunten uit zowel het 'Beleidsplan recreatie en toerisme 2012 – 2016' als het woonbeleid.

3.3 Conclusies

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de herontwikkeling van de zwembadlocatie aan de Oude Dijk 59 te Uithuizen aansluit bij de uitgangspunten van zowel het nationale, provinciale, regionale, als het gemeentelijke beleid.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige / landschappelijke context

Zoals hierboven opgemerkt, is door de initiatiefnemer het Team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau ingeschakeld om het proces van idee tot schetsplan te begeleiden en hierbij rekening te houden met bovengenoemde randvoorwaarden (Libau is een onafhankelijke adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit en cultureel erfgoed in Groningen en Drenthe). Door Libau is een stedenbouwkundig en landschappelijk, cultuurhistorisch rapport opgesteld waarin wordt ingegaan op de ruimtelijke inpassing van dit plan. Voornoemd rapport bevat een analyse van de landschappelijke context van het plangebied. Tevens wordt uitgebreid ingegaan op de inhoud van het herontwikkelingsplan zelf, alsmede op de inpassing in de stedenbouwkundige omgeving. Het rapport geeft ook een beschrijving van het zorgvuldig doorlopen proces om van idee tot eindplan te komen. Daaruit blijkt de nauwe betrokkenheid van de provincie Groningen bij de planontwikkeling. Voor een uitgebreidere beschrijving zij verwezen naar de inhoud van het rapport van Libau (zie bijlage II).

4.2 Archeologie en cultuurhistorie (monumenten)

Wat betreft archeologie kan worden opgemerkt dat er ingevolge het van toepassing zijnde bestemmingsplan geen dubbelbestemming ('Archeologie – waarde') rust op het perceel aan de Oude Dijk 59. Dat betekent dat het te ontwikkelen perceel kennelijk geen of een lage archeologische waarde kent. Nader onderzoek naar archeologie vanwege deze ontwikkeling is derhalve niet noodzakelijk.

Voorts bevinden zich binnen het projectgebied geen gemeentelijke - of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Alhoewel de zwembadlocatie geen monumentale status heeft, vertegenwoordigt de locatie wel cultuurhistorische waarden. Zoals eerder opgemerkt, is het openluchtzwembad ooit ontstaan als werkgelegenheidsproject op initiatief van enkele plaatselijke boeren, in de jaren '30 van de vorige eeuw. In het interbellum zijn er meerdere voorbeelden van openluchtzwembaden op het Hoogeland die werden opgericht voor de plaatselijke bevolking (zwemles, opkomst gezondheids- en badcultuur). Veel van deze eerste zwembaden zijn in onbruik geraakt en verdwenen. Dit zwembad is daarentegen nog duidelijk herkenbaar en afleesbaar.

Met de voorgenomen herontwikkeling wordt verdere verpaupering van het plangebied een halt toegeroepen, en wordt eveneens voorkomen dat de zwembadlocatie verdwijnt. Bovendien wordt op deze manier cultureel erfgoed behouden voor de toekomst.

4.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt het plan als passend beschouwd binnen de landschappelijke en stedenbouwkundige omgeving. Bovendien wordt met de herontwikkeling de cultuurhistorische waarde van de zwembadlocatie behouden voor de toekomst.

5. FUNCTIONELE ASPECTEN

5.1 Verkeersveiligheid

De planlocatie is gelegen aan de Oude Dijk, net buiten Uithuizen. Voor de Oude Dijk geldt een snelheidsregime van 60 km/uur. Voorheen gold aan de Oude Dijk een maximaal toegestane snelheid van 80 km/uur. Uit een onderzoek van Grontmij d.d. 18 juni 2013 ('Actualisatie Wegencategorisering Gemeente Eemsmond') bleek dat de gemeten snelheid meestal rond de 60 km/uur ligt. Om die reden is het snelheidsregime ter plaatse teruggebracht naar 60 km/uur. Dit komt de verkeersveiligheid van de oude zwembadlocatie ten goede.

Het betreffende rapport van Grontmij vermeldt overigens dat aan de Oude Dijk wat betreft verkeersveiligheid geen sprake is van knelpunten.

Specifiek voor de planlocatie kan worden opgemerkt dat deze geheel ommuurd is. Dat geeft bewoners / gebruikers een zekere 'bescherming' ten opzichte van het verkeer op de Oude Dijk.

Het parkeren vindt plaats buiten de muren van de zwembadlocatie, langs de Oude Dijk. Gelet op de beschikbare ruimte ter plaatse wordt verwacht dat dit uit het oogpunt van verkeersveiligheid geen problemen zal opleveren.

5.2 Bereikbaarheid

De oude zwembadlocatie is bereikbaar via de Oude Dijk. Dit betreft een 60 km/uur weg. De bereikbaarheid van deze locatie is voldoende gegarandeerd.

5.3 Parkeren

Voor wat betreft de parkeerbehoefte, wordt uitgegaan van in totaal 8 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd buiten de ommuring van de locatie, in de groene bermen van de Oude Dijk (met versterkt gras). Het is daarbij wel van belang dat op zodanige wijze geparkeerd wordt dat dit geen hinder oplevert voor het (zwaar) landbouwverkeer.

5.4 Privacy

Het meest nabijgelegen perceel / woning betreft Oude Dijk 61 te Uithuizen. De woning ligt op 50 meter afstand van de muur van de projectlocatie. De overige percelen / woningen zijn gelegen op tenminste 100 meter.

Gelet op deze als ruim te beschouwen afstanden kan worden geconcludeerd dat de herontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de privacy van de bewoners c.q. gebruikers van omliggende percelen.

5.5 Bezonning

Gelet op de beperkte hoogte van de nieuwbouw welke het plan mogelijk maakt, alsmede op de afstanden tot naastgelegen percelen, heeft de herontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de bezonning omliggende percelen c.q. woningen.

5.6 Brandveiligheid

In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning zal eveneens een technische toets worden uitgevoerd met betrekking tot brandveiligheid. Gelet op de ruime opzet van de lodges

en de (beheerders)woning (voldoende vluchtmogelijkheden) wordt verwacht dat het plan voldoende brandveilig is.

5.7 Sociale veiligheid

Het feit dat de oude zwembadlocatie een ommuurd geheel is, met daarbij de aanwezigheid van een (beheerders)woning, wordt ervan uitgegaan dat de sociale veiligheid hier voldoende gewaarborgd is.

6. MILIEUASPECTEN

6.1 Milieu-effectrapportage

6.1.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

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

6.1.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De woningbouwontwikkeling aan de Oude Dijk 59 te Uithuizen kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage:

‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’

Dit plan van 4 lodges en één (beheerders)woning, wordt niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gelet op de kenmerken van het project (de aard en de omvang in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.) zijn er geen belangrijke milieugevolgen te verwachten.

Voor onderhavig plan aan de Oude Dijk 59 geldt voorts dat het niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt (zoals bijv. Natura 2000-gebied) of in de nabije omgeving daarvan. Ook kunnen, gelet op de aard en omvang van dit plan, significante effecten op het gebied van stikstofdepositie op verderop gelegen Natura 2000-gebieden reeds op voorhand worden uitgesloten.

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van onderhavige ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

6.1.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

6.2 Bodemkwaliteit

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging, dan is de Wbb van toepassing. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de land- of waterbodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Voor de locatie aan de Oude Dijk te Uithuizen is door Klijn Bodemonderzoek BV d.d. 8 maart 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ('Verkennd bodemonderzoek Oude Dijk 59 te Uithuizen', d.d. 8 maart 2017, bijlage III). Klijn Bodemonderzoek BV komt in haar rapport tot de volgende conclusies:

- Op basis van de onderzoeksresultaten is er ter plaatse van het voormalige zwembad circa 280 m3 slib aanwezig. Het slib is licht verontreinigd met PCB en koper. Bij afvoer dient rekening te worden gehouden met indeling van het slib in klasse industrie;
- Op basis van de onderzoeksresultaten is in de grond een licht verhoogd gehalte aan PCB gemeten. De grond is vrij toepasbaar;
- Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen echter onder het 'criterium voor nader onderzoek' en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek;
- Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden - waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen - is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest;
- Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond naar verwachting op het perceel zonder beperkingen kan worden hergebruikt.

Naar het oordeel van Klijn Bodemonderzoek BV bestaan er op basis van de onderzoeksresultaten geen milieuhygiënische bezwaren ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de voorgenomen bouwactiviteiten op het terrein.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

6.3 Geluid

Voor de planologische inpassing van dit plan aan de Oude Dijk te Uithuizen dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang. Afgewogen is of in dit geval een akoestisch onderzoek diende te worden uitgevoerd. Hierover het volgende.

Van de Oude Dijk is bekend dat de etmaalintensiteit varieert van circa 400 tot 1.100 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dat betekent een relatief lage verkeersintensiteit.

Verder geldt voor de Oude Dijk een snelheidsregime van maximaal 60 km/uur.

Voorts is de gehele planlocatie ommuurd. De afstand tussen de betreffende muur en de Oude Dijk bedraagt slechts zo'n 7 meter. Gelet op deze korte afstand heeft de ommuring voor de geluidgevoelige functies binnen het plangebied een geluidsafschermd effect.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is zeer aannemelijk dat de geluidsbelasting op de lodges en (beheerders)woning onder de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder blijft, zodat nader akoestisch onderzoek hier achterwege kan blijven.

6.4 Geur

Uit het oogpunt van een 'goed woon- en leefklimaat' dient eveneens beoordeeld te worden in hoeverre nabijgelegen bestaande geurbelastende functies een belemmering kunnen vormen voor nieuwe geurgevoelige functies. Omgekeerd dient beoordeeld te worden in hoeverre de nieuwe functie een belemmering vormt voor omliggende gevoelige functies. Wat betreft dat laatste kan worden opgemerkt dat de herontwikkeling zelf geen geurbelastende functie betreft. In zoverre vormt dit plan geen belemmering.

Ten aanzien van nabijgelegen geurbelastende functies wordt het volgende opgemerkt.

In de directe omgeving is op het perceel Oude Dijk 53 een zorgboerderij aanwezig. Dat is als zodanig ook bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Direct aansluitend op deze bestemming ligt het perceel Oude Dijk 55 (dat wil zeggen: dicht bij deze bestemming dan de voormalige zwembadlocatie). Dit perceel heeft reeds een woonbestemming. Dat betekent dat ten aanzien van de normering wat betreft geuremissie de gevoelige functie op het perceel Oude Dijk 55 reeds het meest bepalend is. De herontwikkeling van de locatie Oude Dijk 59 vormt dan ook geen belemmering voor de aanwezige zorgboerderij op het perceel Oude Dijk 53.

Gelet op het voorgaande kan er eveneens van worden uitgegaan dat de zorgboerderij geen onaanvaardbare effecten heeft op het woon- en leefklimaat van de locatie aan de Oude Dijk 53.

Aan de Oude Dijk 22 is een agrarisch bedrijf aanwezig (deels melkveehouderij / deels veehouderij). Ook voor dit bedrijf geldt dat de woonbestemming aan de Oude Dijk 55 reeds het meest bepalend is ten aanzien van de normering wat betreft geuremissie. Deze woonbestemming ligt immers dicht bij het bedrijf aan de Oude Dijk 22 dan de voormalige

zwembadlocatie. De herontwikkeling van de locatie Oude Dijk 59 vormt dan ook geen belemmering voor dit bedrijf.

Voor het overige zijn er geen geurbelastende functie aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat 'geur' geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

6.5 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het project heeft betrekking op de realisatie van 4 lodges en een (beheerders)woning. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen.

6.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het

algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10-6). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt.

Voor wat betreft de projectlocatie aan de Oude Dijk 59 kan worden opgemerkt dat zich ter plaatse en in de directe omgeving geen risicovolle bronnen bevinden. Tevens wordt met dit plan geen risicovolle bron toegevoegd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

6.7 Bedrijven en zonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure ('Bedrijven en Zonering').

In de (directe) omgeving van het bouwplan bevinden zich geen bedrijven en / of instellingen die een milieubelastend effect hebben op het bouwplan aan de Oude Dijk 59. Tevens zijn er geen negatieve en / of belemmerende milieu-effecten te verwachten van het bouwplan op omliggende functies. Voor wat betreft 'geurhinder' is daar in paragraaf 6.4 reeds nader op ingegaan.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit 'milieuzonering' geen belemmering bestaat voor het verwezenlijken van het bouwplan aan de Oude Dijk 59.

6.8 Natuurtoets

6.8.1 Inleiding

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;

- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

6.8.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Staring Advies ('Quick scan natuurtoets Oude Dijk Uithuizen', d.d. 21 maart 2017, zie bijlage IV) waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en / of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn. Hieronder volgt een overzicht van de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport:

- Beschermde planten zijn niet in het plangebied aangetroffen. Ook zijn er geen waarnemingen van beschermde plantensoorten uit de omgeving bekend. Gezien het ontbreken van geschikte groeiplaatsen zijn beschermde plantensoorten ook niet te verwachten in het plangebied. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroep.
- Alle aangetroffen en te verwachten vogelsoorten zijn beschermd krachtens de Wet natuurbescherming. Ontheffing voor deze diergroep is niet mogelijk. Dit betekent dat het opzettelijk verstoren, verontrusten, doden en anderszins nadelig beïnvloeden van deze soortgroep niet is toegestaan. Door buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart – 15 juli) te werken zijn schadelijke effecten op nesten van algemene vogels te voorkomen. Werken tijdens broedseizoen mag indien nesten niet worden verstoord of weggenomen.
- Een aantal bomen in het plangebied zijn potentieel geschikt als nestlocatie voor de buizerd, ransuil en sperwer. Broedgevallen van deze soorten worden niet verwacht vanwege het ontbreken van voldoende rust en dekking en het ontbreken van nesten. De nestlocaties van deze soorten bevinden zich vermoedelijk in nabijgelegen bos- en natuurgebieden. Het plangebied is geen essentieel leefgebied voor deze soorten. De geplande werkzaamheden leiden niet tot fysieke aantasting van de nestlocatie en/of het functioneel leefgebied. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soorten.
Het plangebied is verder ongeschikt als nestlocatie voor soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, zoals de gierzwaluw en huismus, vanwege het ontbreken van geschikte nestlocaties. Het plangebied en directe omgeving behoren eveneens niet tot het essentieel leefgebied van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor overige soorten.
- Tijdens het veldbezoek zijn binnen het plangebied sporen van de beschermde mol aangetroffen. Voor deze en de overige te verwachten soorten geldt in de provincie Groningen automatisch vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Strikt beschermde

zoogdiersoorten worden niet verwacht door het ontbreken van geschikt leefgebied. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroep.

- Nader onderzoek naar vleermuizen is niet noodzakelijk aangezien er door de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen verblijfplaatsen, vliegroutes of essentiële foerageergebieden worden aangetast. Er is geen sprake van bomenkap en/of het slopen van gebouwen.
- Amfibieën, reptielen en vissen zijn niet in het plangebied aangetroffen. Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen van de beschermde gewone pad en kleine watersalamander bekend. Het voormalige zwembad is geschikt als voortplantingswater voor deze en nog enkele algemene amfibieënsoorten. Geschikte landbiotopen voor enkele, weinig kritische soorten als bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander zijn plaatselijk aanwezig in het plangebied. Voor deze soorten geldt in provincie Groningen vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bovendien wordt het leefgebied voor deze soorten niet aangetast door de geplande ruimtelijke ontwikkelingen. Strikt beschermde soorten worden hier niet verwacht door het ontbreken van geschikt leefgebied. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroepen.
- Beschermde soorten ongewervelde dieren zijn niet in het plangebied aangetroffen. Ook in de Nationale Databank Flora en Fauna zijn geen waarnemingen van beschermde ongewervelde dieren bekend uit de omgeving van het plangebied (zie paragraaf 4.2.1). Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroep.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt niet verwacht dat er vanuit het oogpunt van flora en fauna belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

6.9 Water

6.9.1 Beleid

Op 1 januari 2016 is het Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 in werking getreden. In dit Waterbeheerprogramma verschaft het waterschap Noorderzijlvest inzicht in de manier waarop zij omgaat met haar taken in het beheergebied, in de periode 2016-2021.

Het waterschap blijft ook voor de toekomst veel nadruk leggen op veilig, voldoende en schoonwater in een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Het waterschap kiest voor maatregelen waarmee wordt voortgebouwd op die van de afgelopen periode, met ruimte voor creatieve en innoverende oplossingen. Deze richten zich op de volgende hoofdzaken:

- Het voorkomen van overstromingen;
- Het beperken van schadelijke gevolgen;
- Het voorbereiden op crisisbeheersing.

Op grond daarvan is per thema een maatregelenpakket geformuleerd.

Daarnaast kan gewezen worden op de Beleidsnotitie Water en Ruimte 2013. Deze heeft overigens met name betrekking op het waterbeheer in bebouwd gebied, terwijl dit plan in hoofdzaak betrekking heeft op een locatie in het buitengebied. De notitie wijst op het belang van een goede plaats van het element 'water' in de ruimtelijke ordening.

6.9.2 Hoofdwatervgangen

De hoofdwatervgangen die langs de noord-, zuid- en oostzijde van het plangebied liggen, hebben een belangrijke functie voor de afvoer van water uit het gebied. Voor deze watervgangen geldt dat het onderhoud hiervan gewaarborgd moet zijn. Er geldt een zone van 5 meter aan weerszijden van de watervang die gevrijwaard moet worden van obstakels, zodat deze bereikbaar blijft. Voor ingrepen in deze zone moet een watervergunning worden aangevraagd. Dit levert voor het plan geen beperkingen op.

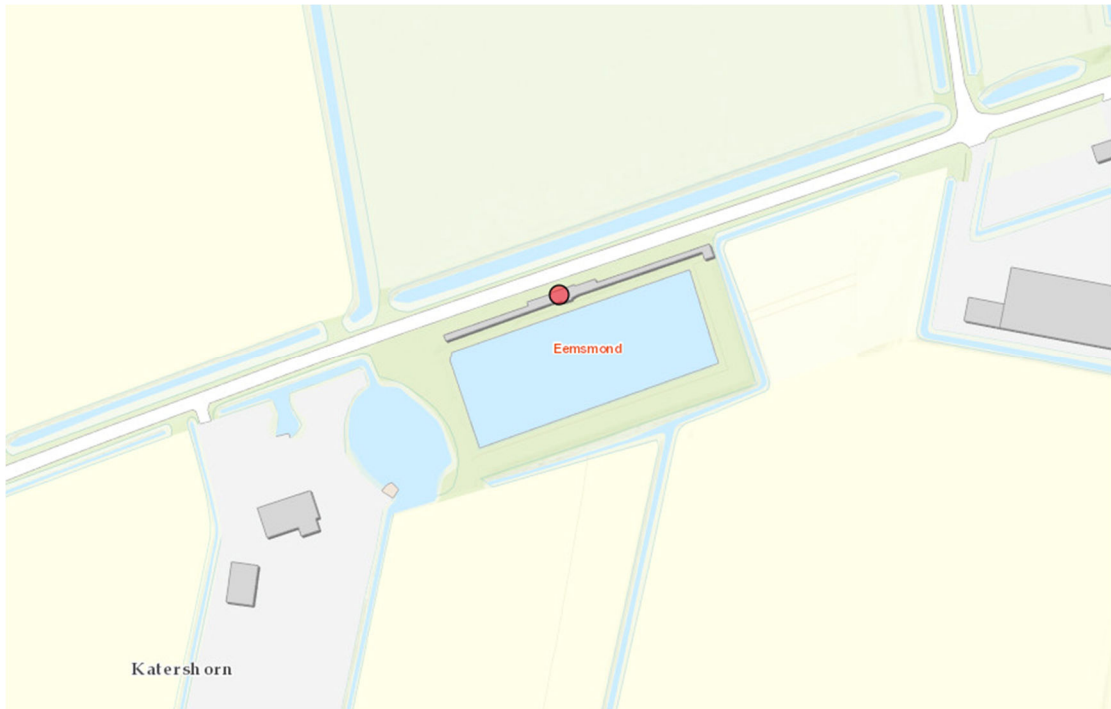


Fig. 6.1 Uitsnede Legger Waterschap Noorderzijlvest

6.9.3 Toename verhard oppervlak

Een toename van verhard oppervlak 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 2500 m² (in overige gebieden) is compensatie door aanleg van waterberging nodig.

De locatie bevindt zich hier in de 'overige gebieden'. Voorts is hier sprake van een toename van bebouwd oppervlak van ongeveer 300 m². Dat betekent dus dat er voor dit project geen extra waterberging noodzakelijk is. De vraag is overigens of hier daadwerkelijk sprake is van een toename van verhard oppervlak, nu de nieuwe bebouwing boven het water wordt gebouwd. Het hemelwater wordt opgevangen en afgevoerd naar het voormalige zwembad.

6.9.4 Riolering

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt het afvalwater op het bestaande rioleringsysteem afgevoerd. Schoon hemelwater vanaf de verhardingen wordt afgekoppeld (wordt geloosd op het natuurwater van het voormalige zwembad).

6.9.5 Vervuiling verhard oppervlak

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

6.9.6 Grondwater

In nieuw bebouwd gebied wordt een minimale drooglegging geadviseerd van 1,30 meter. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 meter. Bij de uitvoering van de plannen wordt hiermee rekening gehouden.

6.9.7 Invloed op de waterhuishouding

Het aanwezige oppervlaktewater (hier het oude zwembad, met natuurwater) 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 (in dit geval) het bestaande oppervlaktewater belangrijk.

6.9.8 Proces

Het plan is aan het waterschap voorgelegd. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Bij de uitvoering van de plannen wordt rekening gehouden met de uitgangspunten zoals beschreven in deze paragraaf.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld.

6.10 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Daarbij gelden er beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied.

Conclusie

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels die een beperking vormen voor dit bouwplan.

6.11 Duurzaamheid

Bij het ontwerpen van de betreffende (beheerders)woning en lodges is ook rekening gehouden met het aspect duurzaamheid. Zo wordt voor wat betreft de EPC gestreefd naar een strengere isolatienorm van 0,25, in plaats van een wettelijk norm van 0,4. Voorts wordt er bij de (beheerders)woning een zogenaamde warmtepomp aangebracht, waarmee op een duurzame manier de woning kan worden verwarmd. Verder worden op het dak van de (beheerders)woning zonnepanelen aangebracht.

Ook kan in dit kader nog gewezen worden op het feit dat de lodges zullen worden voorzien van groene sedumdaken. Gezien de verwachte klimaatverandering, waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt, is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van groene daken een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft.

Conclusie

In het plan is een aantal elementen verwerkt welke een bijdrage levert aan verduurzaming.

6.12 Conclusie

Gelet op al het voorgaande zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de realisatie van de beoogde herontwikkeling van de oude zwembadlocatie aan de Oude Dijk 59 te Uithuizen.

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. Voort dit plan heeft het volgende vooroverleg plaatsgevonden:

- Omwonenden: De initiatiefnemer heeft contact gehad met de omwonenden van het bouwperceel om zijn plannen te bespreken. Betreffende omwonenden konden zich vinden in de plannen;
- Waterschap Noorderzijlvest: Dit plan is voorgelegd aan het Waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap heeft bij brief van aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.
- Provincie Groningen: Vanuit de provincie Groningen is het bouwheerschap (van de provincie) nauw betrokken geweest bij de planontwikkeling.

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een ieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn door middel van een brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging en de mogelijkheid om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen. Er zijn tijdens de ter inzage periode **wel / geen** (PM na ter inzage legging) zienswijzen ingediend.

Gelet op het vorenstaande is het voorliggende plan vanuit maatschappelijk oogpunt in algemene zin aanvaardbaar en daarmee uitvoerbaar te achten.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling aan Oude Dijk 59 te Uithuizen is een initiatief van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Om eventuele gemeentelijke kosten te voorkomen die een gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade. Verder zullen de overige gemeentelijke kosten worden verhaald via de gemeentelijke legesverordening. Voor de gemeente Eemsmond verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

De initiatiefnemer heeft inmiddels een omgevingsvergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangevraagd voor de beoogde ontwikkeling. Dit maakt voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

8 CONCLUSIE

De eigenaar van het perceel aan de Oude Dijk 59, net buiten Uithuizen, heeft het plan om de aldaar gelegen in onbruik geraakte oude zwembadlocatie te herontwikkelen. Het uitgangspunt daarbij is het behoud van het voormalige zwembad, de omliggende muur, de kleedruimtes en het verblijf van de badmeester. Nieuw zijn de toevoeging van 4 lodges en een (beheerders)woning.

De projectlocatie valt binnen het bestemmingplan 'Buitengebied'. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch-Dijkenlandschap'. De ontwikkeling voor het realiseren van de 4 lodges en de (beheerders)woning past niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

Het bevoegd gezag is bereid medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

De gemeente Eemsmond heeft niettemin aangegeven medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling. Daarvoor dient wel een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden verleend. Middels een dergelijke omgevingsvergunning kan dan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Deze omgevingsvergunning dient een zogenaamde 'goede ruimtelijke onderbouwing' (lid 2 aanhef jo. sub b van voornoemd besluit) te bevatten. Dit document voorziet in een dergelijke ruimtelijke onderbouwing.

Deze ontwikkeling is voorbeeldig in zijn integrale aanpak van cultuurhistorie, stedenbouwkundige opzet, landschappelijke inpassing en architectuur. Door het hergebruik van de zwembadlocatie wordt de verpaupering ervan een halt toegeroepen. Bovendien wordt op deze manier cultureel erfgoed behouden voor de toekomst.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de herontwikkeling daarom positief beoordeeld en bestaat er stedenbouwkundig gezien geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

Voorts verzet ook het ruimtelijke beleid en de ruimtelijke regelgeving van de diverse overheden zich niet tegen de realisatie van de vier lodges en de (beheerders)woning. Ook wat betreft de diverse milieu- en omgevingsaspecten zijn er geen directe belemmeringen te verwachten.

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I *Plan 'Het Oude Zwembad Uithuizen', Krijger en Wagter Architecten, d.d. 3 mei 2017*
- II *Advies Eemsmond, Uithuizen - oude zwembadlocatie, Libau Team Ruimtelijke Kwaliteit, d.d. 6 december 2016*
- III *Verkenkend bodemonderzoek Oude Dijk 59 te Uithuizen, Klijn Bodemonderzoek BV, d.d. 8 maart 2017*
- IV *Quick scan natuurtoets Oude Dijk Uithuizen, Staring Advies, d.d. 21 maart 2017*