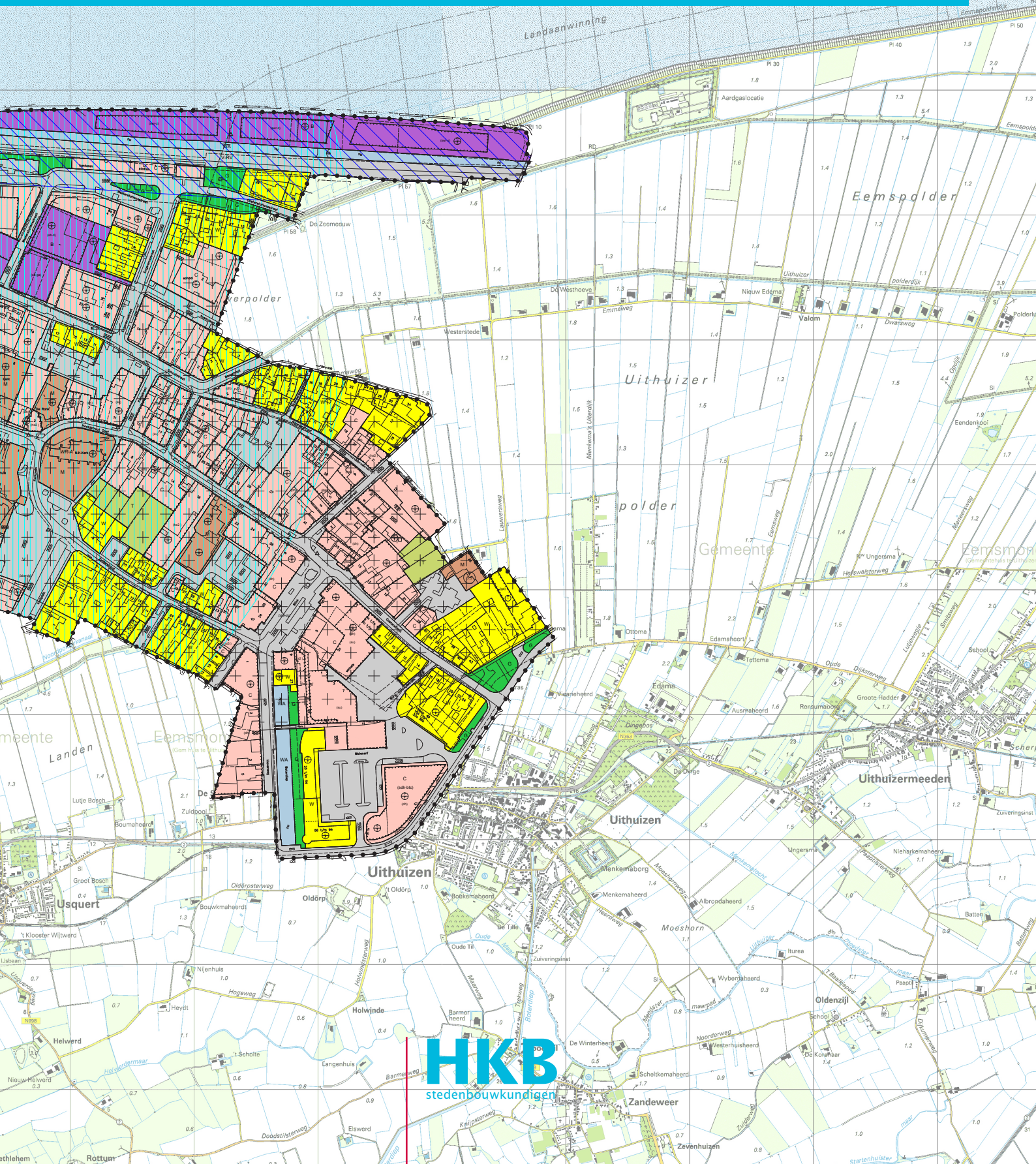


UITHUIZEN DORPSCENTRUM

ontwerp bestemmingsplan

gemeente Eemswold, 5 oktober 2011



COLOFON

opdrachtgever

Gemeente Eemsmond

contactpersoon

H.J. Uilenberg

ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen

Zuiderpark 21

9724 AH Groningen

050-3183100

contactpersoon

Marjolein van Schoonhoven

project

ontwerp bestemmingsplan Uithuizen Dorpscentrum

planidentificatienummer

NL.IMRO.1651.BP05dorpscentrum-0301

datum

5 oktober 2011

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel	5
1.4	Geldende bestemmingsplannen	6
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Ruimtelijk functionele geleding	10
2.3	Functionele aspecten	14
3.	RUIMTELIJK BELEID	
3.1	Rijksbeleid	20
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	23
3.5	Detailhandelvisie	23
3.6	Ontwikkelingslocaties	25
3.7	Archeologiebeleid	26
3.8	Welstandsbeleid	29
3.9	Verkeers- en parkeerbeleid	30
3.10	Waterbeleid	31
3.11	Duurzaamheid en energie	33
4.	PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	
4.1	Inleiding	35
4.2	Geluid	35
4.3	Luchtkwaliteit	36
4.4	Bodemkwaliteit	37
4.5	Milieuzonering	37
4.6	Externe veiligheid	38
4.7	Ecologie	43
4.8	Molenbiotoop	44
5.	JURIDISCHE OPZET	
5.1	Algemeen	45
5.2	De planregels	46
6.	UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	

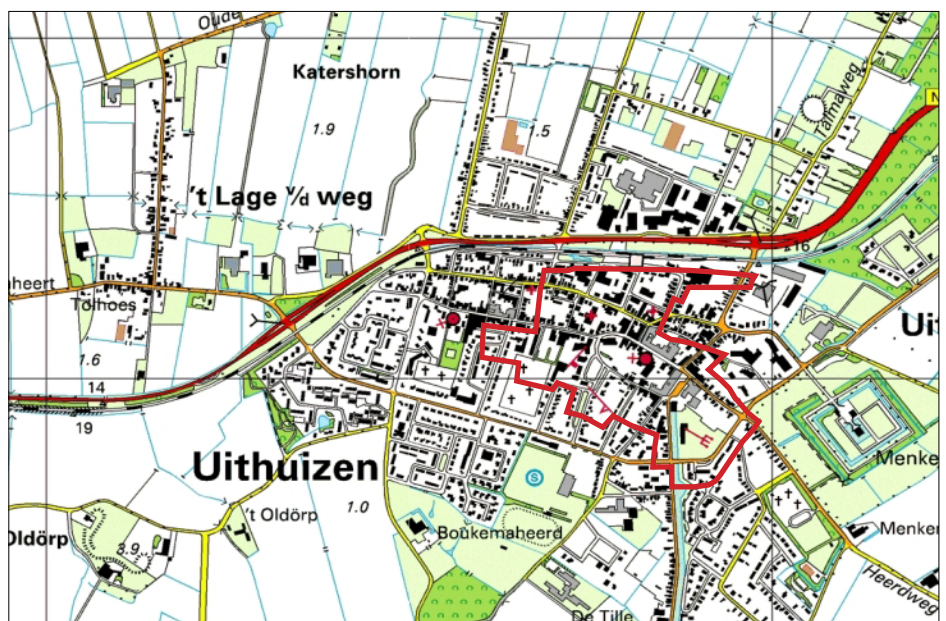
1. Inleiding

1.1. Algemeen

Eind jaren negentig is het vigerend bestemmingsplan voor het Dorpscentrum van Uithuizen opgesteld, welke is aangevuld met een Herziening-(woonplan) planregeling in 2005. Het dorpscentrum van Uithuizen kenmerkt zich door een zekere mate van dynamiek en het gebied heeft, naast een historisch/ruimtelijke, een relatief complexe functionele structuur. Er komen veel verschillende functies voor en de ruimtelijke structuur wordt voor een belangrijk deel bepaald door de oude historische structuur.

Het voorliggende nieuwe en actuele bestemmingsplan voor het dorpscentrum van Uithuizen, biedt het kader voor de bestaande situatie en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan betreft het gebied binnen de eerder voor dit gebied bepaalde begrenzing. Dit dorpscentrumgebied blijft een dynamisch gebied waarbinnen nog steeds veel ontwikkelingen en veranderingen plaatsvinden. Het opstellen van een goed, actueel en juridisch handhaafbaar bestemmingsplan voor de toekomstige tijd wordt voor dit dorpsdeel dan ook door de gemeente van groot belang geacht.

Hoewel er wel ontwikkelingen zullen gaan plaatsvinden in de toekomst (bijvoorbeeld rondom de Albert Heijn, de Departementstraat, de doorgang Molenerf en Blink) zijn deze niet meegenomen in dit bestemmingsplan. De planologische haalbaarheid van deze ontwikkelingen binnen de planperiode kan namelijk niet worden aangetoond. Een goede en objectieve begrenzing van de ontwikkelingen kan tevens nog niet worden gegeven. Er is derhalve gekozen voor het actualiseren van het juridisch kader en het opnemen van wijzigingsbevoegdheden die niet afhankelijk zijn van specifieke locatiegebonden ontwikkelingen.



topografische kaart met plangebied

1.2 Plangebied

Het bestemmingsplangebied beslaat het belangrijkste deel van het komgebied van Uithuizen met daarin het winkelcentrum/voorzieningen-concentratiegebied. Het plangebied komt overeen met het plangebied zoals vastgelegd in het vigerende plan 1999, met uitzondering van de Klinkhamer-locatie aan de Hoofdstraat West. Deze locatie kent een eigen (woon/zorg)-ontwikkelingsplan waarvoor een bestemmingsplan is opgesteld.

Globaal wordt het gebied begrensd door de bebouwing aan de zuidzijde van de N363, aan de Engersmastraat, de Borgstraat, de Leeuwstraat, de Snik, de Zuiderstraat/Kerkplein, de bebouwing aan weerszijden van de Hoofdstraat West en aan de Departementsstraat. Op sommige plekken is de straat de begrenzing en op enkele plekken behoren de aangrenzende gronden nog tot het plangebied.

1.3 Doel

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en actuele juridische en planologische regeling voor de toekomstige ontwikkeling binnen het aldus onderscheiden Centrumgebied van het dorp Uithuizen. In het bestemmingsplan wordt de huidige situatie vastgelegd.

Uitgangspunt is het opstellen van zo flexibel mogelijke planregels, waarbinnen de diverse functies in het centrum tot hun recht kunnen komen, met inachtneming van daarvoor relevante voorwaarden. Het dynamische dorps karakter wordt gewaarborgd, waarbij met name ook de leefbaarheid binnen het betreffende dorpsgebied uiteindelijk zo goed en duurzaam mogelijk beheerd kan worden.

Gebaseerd op de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om gronden te voorzien van actuele bestemmingsplanregelingen. Nieuwe bestemmingsplannen dienen te voldoen aan de aan de landelijke RO-standaarden en regels 2008, conform de SVBP 2008 en de IMRO-codering 2008. Op basis daarvan dienen actuele bestemmingsplannen digitaal raadpleegbaar te zijn. Het vigerende bestemmingsplan "Uithuizen Dorpscentrum" dateert uit 1999 en voldoet niet aan de nu geldende eisen. Daaruit blijkt



historische foto Hoofdstraat Oost

de noodzaak/wens voor een actueel bestemmingsplan voor dit centrumgebied Uithuizen. Tevens is per 1 oktober 2010 de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) inwerking getreden. Met deze inwerkingtreding worden een aantal vergunningen onderdeel van de omgevingsvergunning. Onder andere wijzigt de terminologie van de verschillende vergunningen hierdoor. De nieuwe termen zijn toegepast in het onderhavige plan.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Op dit moment gelden voor het plangebied de volgende plannen:

- Uithuizen Dorpscentrum, vastgesteld door de raad op 13-10-1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Groningen op 14-03-2000
- Uithuizen Dorpscentrum, herziening 2005, vastgesteld door de raad op 24-11-2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op 27 februari 2006.



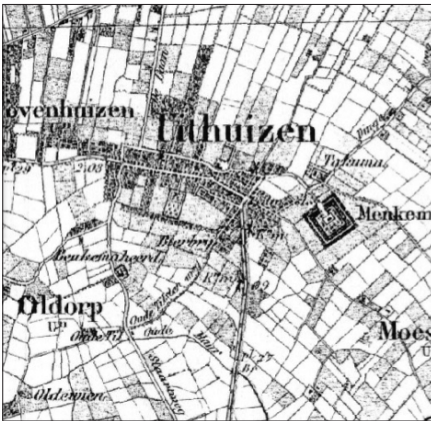
historische foto Schoolstraat

2. Beschrijving bestaande situatie

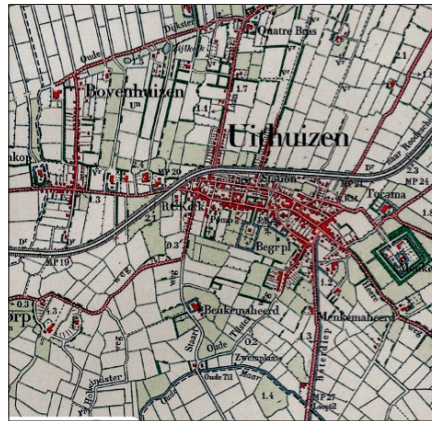
2.1 Ontstaansgeschiedenis

algemeen

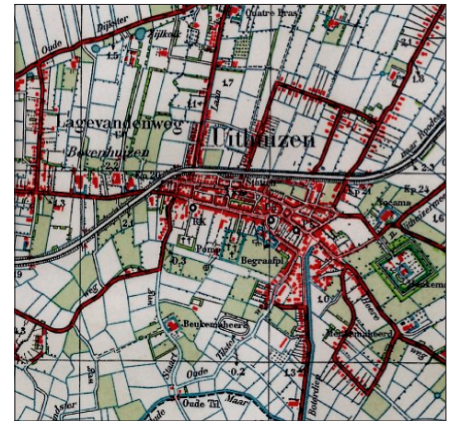
Relevant voor de ontwikkeling van Uithuizen is dat rond 2500 voor Christus het gebied ten noorden van Groningen bestond uit het Waddengebied. Door het regelmatig overstromen van dit gebied spoelde veel slib aan waardoor het land aangroeide. Door het regelmatig overstromen van het gebied werden woonplaatsen verhoogd en zo ontstonden wierden. Öldorp, ten zuidwesten van Uithuizen is daarvan een laat voorbeeld. Door het stijgen van de zeespiegel ontstond door sedimentatie een langgerekte kwelderwal. Vanaf 1100 begon men met de aanleg van dijken om zich tegen overstromingen te beschermen. De Oude Dijk, ten noorden van het dorpsgebied Uithuizen is één van de eerste dijken en beschermde bijna de hele kust van Groningen. Tegenwoordig is de dijk nauwelijks meer herkenbaar in het landschap. Groningen is sindsdien qua oppervlakte veel groter geworden. Door het actief aanwinnen van land en het recht van opstrek konden boeren hun landerijen steeds verder uitbreiden, waardoor Uithuizen steeds verder van de kust kwam te liggen. Tegenwoordig is het Waddengebied beschermd en wordt er niet meer actief land aangewonnen.



Uithuizen rond 1850



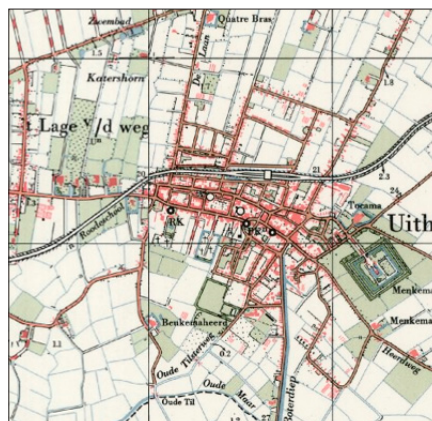
Uithuizen rond 1914



Uithuizen rond 1934



Uithuizen rond 1953



Uithuizen rond 1961



Uithuizen rond 1982

Door het agrarische grondgebruik en de hogere ligging van de kwelderwal werden boerderijen gesticht rond 600 voor Christus. Nadat op de rug een dijk werd aangelegd ontstond daaraan evenwijdig de Hoofdstraat. Deze dijk liep vanaf de huidige poort van de Menkemaborg in een vrijwel rechte lijn globaal langs de huidige Noorderstraat, Wierdstraat en de Molenwierdstraat en verder in de richting van Usquert. Naast de Menkemaborg die zeer goed bewaard is gebleven, zijn er nog een aantal borgen geweest in de buurt van Uithuizen waarvan een tweetal in het huidige centrum. Borg Ringeweër lag direct ten oosten van de huidige Hervormde Kerk. Daarvan resteert het oudste deel, de tufstenen onderbouw van de toren, uit de twaalfde eeuw. Het borgterrein liep van de Hoofdstraat tot de Zuiderstraat maar werd al in 1716 bij de groei van het dorp in kleinere kavels opgedeeld. Geruime tijd na de aanleg van de Oude Dijk is een straat aangelegd parallel aan de Hoofdstraat: de huidige Schoolstraat. Ten noorden daarvan lag de tweede borg: Engersum. Dit borgterrein was gelegen tussen de huidige Engersmastraat en Oosterstationsstraat en bleef na de sloop van het huis in 1855, nog lange tijd in gebruik als agrarisch gebied. In het huidige straatpatroon van het betreffende dorpsgebied is het borgterrein nog steeds te herkennen.

Zoals in de directe omgeving van het dorp de reeksen boerderijen langs de Oude Dijk en Bovenhuizen bepalend zijn, zijn er behalve de borgen, ook een aantal boerderijen die nog in de tegenwoordige dorpsstructuur een duidelijke rol spelen: de (voormalige museum) boerderij Tocama tegenover de Menkemaborg aan de Dingeweg en de boerderij Boukema aan de Maarweg. Een ander oud omgracht borgterrein ten zuiden van de kerk aan het Kerkplein, waarop de pastorie werd gebouwd is met de uitbreidingsplannen in de jaren vijftig van de vorige eeuw verdwenen ten behoeve van een nieuwe dorpsuitbreiding.



enkele (voormalige) borgterreinen

In het goed bewaard gebleven patroon van de twee evenwijdige straten met hun dwarsverbindingen (als een z.g. ladderstructuur) groeit de kern Uithuizen geleidelijk uit tot een vrij dichte dorpsbebouwing met relatief bescheiden maten in het openbaar gebiedspatroon. Deze dorpsontwikkeling is mede gestimuleerd met het doortrekken van het Boterdiep, dat vanaf de tweede helft van de zeventiende eeuw eindigde in een haven op de plaats van de huidige Blink. Toen in de tweede helft van de negentiende eeuw de betekenis van het verkeer over land toenam en de doorgaande wegen werden verhard, werd de haven gedempt en kwamen vooral aan de Hoofdstraat veel winkels en woonhuizen tot stand.

tot 1940

Naast verdere verdichting van de dorpsbebouwing langs en tussen de parallelle Hoofdstraat en de Schoolstraat ontstond in aansluiting op de Zuiderstraat een dorpsuitbreiding nabij de haven aan het einde van het Boterdiep. Met de aanleg van de spoorlijn van Groningen naar Roodeschool in 1893, die het dorp aan de noordzijde passeert, werd een station gebouwd en werden er nieuwe straten aangelegd in het tussengebied. Aan het spoor werd de Pekelder Machine Fabriek gesticht en geleidelijk vulde het gebied zich met de gemengde bebouwing. Langs de spoorlijn en het Boterdiep vestigden zich bedrijven. Aan de opstreckende wegen in de noordelijke polders, kwam lintbebouwing tot stand. De opkomende tuinbouw leidde tot het ontstaan van vrijstaande bebouwing aan de uitlopers van het dorp: Talmaweg, Kwekersweg, R.P. Dojesweg en Treubweg.

naoorlogse uitbreidingen

Als gevolg van de toenemende groei in de periode van de wederopbouw na de tweede wereldoorlog werd de oude structuur van het langgerekte dorp aangevuld met uitbreidingen naar het noorden en het zuiden. Omdat in dit proces van komvorming de spoorlijn een nadrukkelijke barrière vormde, die in 1962 nog aanzienlijk werd versterkt door de voor het toenemende doorgaande verkeer aangelegde provinciale weg, zijn de noordelijke dorpsuitbreidingen beperkt gebleven. Wel kwam hier het bedrijventerrein Noord tot stand. De nadruk lag op de zuidelijke dorpsuitbreidingen waarin tot ongeveer 1960 ook de nieuwe voorzieningen werden opgenomen, zoals scholen, bejaardenhuizen, sportvelden, etc. Al in de jaren vijftig werd uitgegaan van een nieuwe straat ten zuiden van het oude dorp en opnieuw evenwijdig aan de Hoofdstraat. Deze werd in gedeelten gerealiseerd; eerst de J.H. Cohenstraat, met in de jaren zestig de J.F. Kennedylaan, met de daaropvolgende woonuitbreidingen aan de Jacob Wiersumstraat, de Ringeweestraat, de M. J. Bultenastraat en de Wilgenbuurt. Recenter is de verlenging van de J.H. Cohenstraat tot aan de Havenweg en met de Snik over het Boterdiep naar de Menkemaweg.



Boterdiep



Borgstraat



Snik

Na ongeveer 1960 veranderde het karakter van de uitbreidingen en werden meer aaneengesloten woongebieden gerealiseerd: Uithuizen Zuid (Riepenbuurt), Uithuizen Noord, Plan West (Arp Schnitgerhof), Oldörp, Ripperdadrift, Menkema en Boukemaheerd. De nieuwere dorps(woon) uitbreidingen betreffen de locaties Dingewold, aan weerszijden van de Dingeweg, gevolgd door de ontwikkeling op de Wierde Almersma.

2.2 Ruimtelijk functionele geleding

structuurlijnen

Het centrum van Uithuizen wordt gekenmerkt door een aantal belangrijke lijnen waaraan het betreffende gebied zijn ruimtelijke betekenis ontleent. Deze lijnen bestaan uit wegen die van oost naar west lopen, met daartussen een aantal verbindende dwarswegen: deze vormen de z.g. ladderstructuur binnen het centrum. De twee belangrijkste lijnen vormen de oorsprong van het dorp Uithuizen en bestaat uit de Hoofdstraat en de Schoolstraat. Daarnaast speelt de later aangelegde spoorlijn en de N363 een belangrijke rol. De Blink is de plek waar de Havenweg/Boterdiep en de Hoofdstraat elkaar ontmoeten.

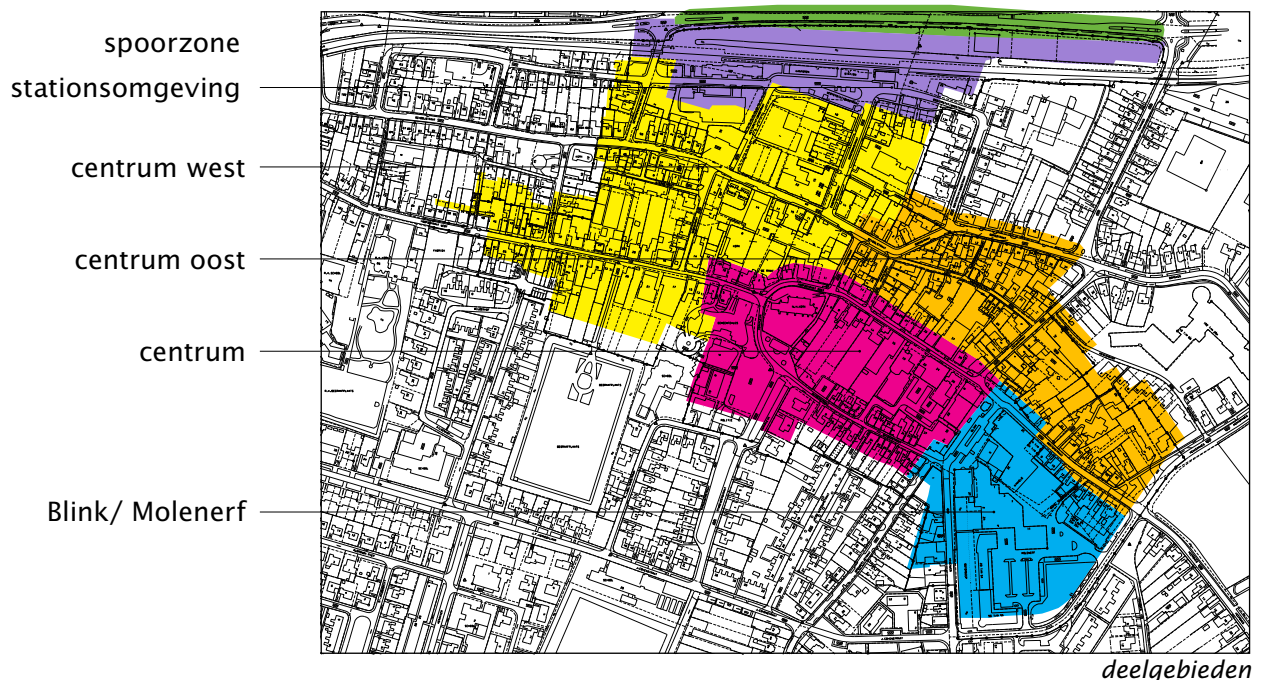


Schoolstraat



Hoofdstraat Oost

Onder structuurlijnen worden de ruimtelijke hoofdelementen verstaan, die grotendeels (maar niet overal) samenvallen met de functionele hiërarchie van wegen en verbindingen. Dit is een algemeen kenmerk van dorps situaties. De structuurlijnen hebben steeds hun achtergrond in de hiervoor geduide ontwikkelingsgeschiedenis van het dorp.



gebiedsdeling

Binnen het centrum zijn een aantal deelgebieden te onderscheiden, die in het navolgende kort worden beschreven. Centrum west bestaat uit de bebouwing aan weerszijden van de Hoofdstraat-West en de Schoolstraat. Centrum oost bestaat uit het gebied tussen de Borgstraat en de Snik (inclusief het gebied rond de Blink en het Molenerf). Het gebied tussen het spoor en de Schoolstraat valt onder de stationsomgeving en het overige gebied betreft het in ontwikkeling zijnde dorpsdeel tussen het spoor en de N363: de spoorzone.

centrum west

Van het gebied rondom de twee parallelle straten Hoofdstraat-West en Schoolstraat is de stedenbouwkundige structuur historisch en goed bewaard gebleven. De beeldbepalende bebouwing (2 à 3 lagen, al dan niet met kap) stamt grotendeels uit de tweede helft van de negentiende eeuw. Langs een groot deel van de Hoofdstraat-West, tussen de Nederlands Hervormde Kerk en de Spekkersgang, bevinden zich centrumvoorzieningen: (voormalige) winkels, kantoren, horeca en bedrijven. Naast wonen komen er in het gebied nog een kerk en een gymnastieklokaal, alsmede het verenigingsgebouw van De Rank en de muziekschool, voor. Meer incidenteel komen ook winkels voor aan de Schoolstraat, nabij de aansluiting met de Departementsstraat. Opvallende elementen vormen verder de molen en de kerk op de hoek van de Schoolstraat en de Mennonietenkerkstraat, net buiten het plangebied gelegen. Een bijzonder kenmerk wordt gevormd door de smalle straatjes tussen de Hoofdstraat-West en de Schoolstraat, die een stil karakter hebben en waaraan over het algemeen geen centrumvoorzieningen zijn gesitueerd.

Voor genoemd deel van de Hoofdstraat west biedt toegang tot de algemene begraafplaats welke is ingepast in de latere dorpsuitbreidingen.

Aansluitend zijn grotere tuinen gelegen die, samen met de hoogopgaande bomen rondom de begraafplaats, voor een belangrijk deel het ruimtelijk beeld bepalen. De voormalige koekfabriek Klinkhamer bevond zich aan de westzijde van het plangebied. Op deze locatie is de oorspronkelijke bebouwing gesloopt en betrokken partijen zijn bezig met een nieuwe (woon/zorg)- planontwikkeling op deze gronden. Daarvoor is een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevolgd.



Hoofdstraat West

centrum-oost

De situatie in het gebied tussen enerzijds de Hoofdstraat-Oost en de Oosterstraat en anderzijds de Schoolstraat en de Borgstraat komt deels overeen met die van het westelijke deel van het centrum. Ook hier komt langs de Hoofdstraat-Oost en tot in de Oosterstraat nog steeds een aanzienlijke concentratie van winkels voor, terwijl aan de Schoolstraat-Borgstraat een aantal winkels zijn gesitueerd nabij de toegangen tot centrumparkeerplaatsen. De wisseling in kaveldiepte van het gebied, ten gevolge van de bocht die de Hoofdstraat-Oost om de kerk maakt en het bochtige beloop van de Borgstraat, heeft echter tot een complexer stratenpatroon geleid. Langs één van de dwarsstraten,



Departementsstraat



Mennonietenkerk



Hoofdstraat West

de Leeuwstraat, zet zich de concentratie van voorzieningen voort, met het accent op de horeca. Tussen Hoofdstraat-Oost en Borgstraat ligt, daaraan min of meer evenwijdig, de Noorderstraat.

Bijzondere voorzieningen in het gebied zijn de horecabedrijven aan de Leeuwstraat, een belangrijk uitgaanscentrum voor het dorp en de regio.

Tussen Hoofdstraat-Oost en Schoolstraat wordt de verbinding gevormd door twee korte straten, de Kerkstraat en de Kaakstraat, met een wat saai karakter, omdat er slechts zijkanen van vestigingen aan de Hoofdstraat en de Schoolstraat aan grenzen.

Blink/Molenerf

Zowel rondom de Blink als op het Molenerf staat voornamelijk modernere bebouwing. Op de begane grond zijn centrumvoorzieningen gevestigd en daarboven wordt in 1 of 2 bouwlagen gewoond.

Met de bouw van het (voormalige) postkantoor op de kop van het Boterdiep en het winkel-/kantoorpand op de hoek van de Havenweg met de Brouwerijstraat is de Blink in ruimtelijke zin begrensd en ingericht als winkelplein. Vanaf de Blink wordt een (voetgangers) doorgang geboden naar het aangrenzende gebied Molenerf, dat daarmee een onderdeel vormt van het centrumwinkelgebied. In dit gebied zijn meerdere supermarkten gevestigd, alsmede een bouwmarkt met de bijbehorende parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn er op/ aan het Molenerf verschillende woonlocaties gerealiseerd, waaronder het woongebouw langs het Boterdiep en het NOVO-woongebouw grenzend achter de woningen aan de Oosterstraat.



Molenerf



Blink



beëindiging Boterdiep

centraal centrumdeel



Jacobikerker

Het gebied gelegen in het langgerekte hoefijzer dat wordt gevormd door de Hoofdstraat-Oost, de Zuiderstraat en de Blink, maakt deel uit van het fysieke en oorspronkelijke dorpschart. Dit hoewel de centrumvoorzieningen vooral zijn geconcentreerd (aan de noordzijde vrijwel aaneengesloten, aan de zuidzijde met het kerkgebouw en Hotel Het Gemeentehuis) langs de Hoofdstraat-Oost en de Blink. De Zuiderstraat draagt nu nog het karakter van een woonstraat, op termijn wordt een wijziging naar detailhandel niet uitgesloten.

Meest markante elementen in het centrumgebied zijn de Jacobi Kerk op zijn met bomen omzoomd terrein, de Gereformeerde Kerk en de relatief grootschalige winkels met bovenwoningen aan de Blink. Het Kerkplein wordt ruimtelijk begrensd door het gemeentehuis aan de westzijde en in het zuiden door het gebouw van de politie, welke dicht op de Ringeweerstraat is geplaatst.

stationsgebied

Dit gebied is hoofdzakelijk na de aanleg van de spoorlijn bebouwd. Het stationsgebouw is recentelijk als bedrijvenstrip gerealiseerd en vormt de noordwand van het stationsplein. In het gebouw zijn verschillende dienstverlenende voorzieningen gevestigd. Eerder is aan de zuidzijde het kantorencomplex voor de Woningbouwstichting Uithuizen gebouwd, met appartementen erboven. Ernaast is de nieuwe bedrijfs-/kantoorruimte gerealiseerd voor de Ommelander Courant. Aan de westzijde hiervan bevindt zich het Technisch centrum Jansen. De Departementsstraat, de invalsroute vanuit Uithuizen-Noord en één van de aansluitingen op de provinciale weg, kent naast de woonfunctie nog enkele voorzieningen.

Het parallel gelegen deel van de Westerstationsstraat staat voornamelijk in het teken van bedrijvigheid. Op de kruising met de Schoolstraat is aan weerszijden van de straat een garagebedrijf gevestigd. Een zijde is bebouwd met een showroom en aan de andere zijde staan hoofdzakelijk auto's gestald en functioneert een werkplaats. Alleen langzaam verkeer heeft doorgang naar de Schoolstraat. De Engersmastraat vormt de hoofdroute vanaf het station naar het dorpscentrum. Nabij de aansluiting met de Schoolstraat is kantoorbebouwing met wonen gerealiseerd welke grenst aan de bibliotheek (met bovenwoningen) aan de Schoolstraat. De voormalige Engersmaschool is verbouwd en in gebruik genomen als dagverblijf voor ouderen van de Stichting NOVO. Aan de Ausmaweg zijn voornamelijk achterpercelen van de winkelbebouwing aan de Schoolstraat gesitueerd.

spoorzone

De spoorzone is het gebied gelegen tussen het spoor en de N363.

Op dit moment is de N363 een provinciale weg die Uithuizen scheidt in een noordelijk en een zuidelijk deel en bestaat het plangebied, afgezien van de inmiddels gerealiseerde (bedrijfs)bebouwing, voornamelijk uit een (reserverende) groeninrichting.

Door de meer recente aansluiting van Uithuizen op de Eemshavenweg, via de zuidelijk gelegen N999 komt het dorpsverkeer overwegend uit zuidelijke richting het dorp binnen en heeft de N363 zijn regionale functie voor een groot deel verloren. De N363 vormt door zijn ruimtelijke dimensionering een barrière in het dorp. In de toekomst zal worden ingezet op het bereiken van een meer dorpskarakter van deze verbinding, waarbij het straatprofiel kleinschaliger wordt gemaakt en de nieuwbouw van bedrijfslocaties wordt gericht op een binnendorpse zichtlocatie. De eerste bedrijfslocaties zijn inmiddels gerealiseerd.



tussenzone N363



Kerkplein



station



technisch centrum

2.3 Functionele aspecten

detailhandel

Onderzoeksbureau Droogh Trommelen Broekhuis heeft in 2002 een ruimtelijk- economische Visie Detailhandel opgesteld voor de gemeente Eemsmond. Deze visie is nog steeds actueel en dient mede als basis voor het onderhavige bestemmingsplan Uithuizen Dorpscentrum.

Uit dit onderzoek blijkt dat de gemeente Eemsmond ongeveer 26.000m² v.v.o. winkelloppervlakte kent, wat neerkomt op 1.500 m² v.v.o. per 1.000 inwoners. Een gemiddelde Nederlander heeft 1.392 m² per 1.000 inwoners. Door de ligging binnen de provincie Groningen hebben inwoners van Eemsmond mede een beperkte keuze aan alternatieve aankoopplaatsen. Uit het onderzoek blijkt dat de koopkrachtbinding in Eemsmond relatief hoog is (82% voor dagelijkse artikelen, 47% voor niet-dagelijkse artikelen). Vanuit Eemsmond vindt enige afvloeiing plaats naar Groningen en in mindere mate naar Appingedam, Bedum en Delfzijl (uit: D&P detailhandelsmonitor Groningen, 1998).

Uit datzelfde onderzoek blijkt eveneens dat het economisch functioneren van de dagelijkse sector onder het regioniveau ligt, de effectieve vloerproductiviteit in Eemsmond is ca. 3500 euro per m². Het totale detailhandelsaanbod in Eemsmond is verdeeld over verschillende kernen. Het grootste deel van het aanbod is te vinden in Uithuizen, maar ook Warffum en Uithuizermeeden kent een redelijk aanbod dagelijkse voorzieningen. In Usquert en Roodeschool beperkt het aanbod zich tot een bescheiden aantal winkels en in de overige kernen is geen winkelaanbod aanwezig.



detailhandel

Uithuizen

Uithuizen is de hoofdkern van de gemeente en beschikt over 16.000 m² v.v.o. winkelloppervlak, verspreidt over 113 verkooppunten. Dit is bijna 2,5 keer zoveel als in andere kernen met hetzelfde aantal inwoners. Hieruit blijkt dat Uithuizen een meer dan relatieve regionale functie heeft.

Ruim de helft van alle uitgaven door de inwoners van Eemsmond wordt gedaan in Uithuizen (54%), verder is enige koopkrachttoevloeiing vanuit de gemeenten De Marne, Winsum en Loppersum. Omdat de afstand tot de stad Groningen relatief groot is, is het aanbod non-foodartikelen groter als in vergelijkbare omringende gemeenten, zoals bijvoorbeeld Bedum en Winsum.

Uit een klantenherkomstonderzoek is gebleken dat het grootste deel van de bezoekers van het winkelcentrum uit de kern zelf komt. Daarnaast komt een deel van de bezoekers uit andere kernen van de gemeente. Opvallend is dat er relatief veel mensen uit de omliggende gemeenten het centrum van Uithuizen bezoeken (ruim 20% van het aantal bezoekers). De meeste mensen komen met de auto naar het centrum; fietsers en voetgangers hebben evenwel een even groot aandeel. Het aandeel bezoekers dat met het openbaar vervoer komt is echter te verwaarlozen.

Het centrumgebied bestaat uit de Blink, het Molenerf, Hoofdstraat-Oost, Hoofdstraat-West en enkele zijstraten. Hier bevindt zich het grootste deel van het winkelaanbod van Uithuizen. De Blink is aan beide zijden voorzien van winkels met een aanbod van dagelijkse artikelen en in de recreatieve branche. Aan de Blink ligt ook de ingang van de passage naar het Molenerf, waar op dit moment 3 supermarkten zijn gevestigd. De Hoofdstraat-Oost, tussen de Blink en de kerk, heeft hoofdzakelijk aan één zijde winkels die voornamelijk

voorzien in de frequent benodigde non-food artikelen en enkele modezaken. De vierde supermarkt is van de weg afgekeerd. Aan de Hoofdstraat-West zijn vrijwel geen winkels in dagelijkse artikelen meer te vinden. Het aanbod is tamelijk versnipperd en wordt vooral bepaald door enkele grotere winkels in woninginrichting en mode. In veel gevallen heeft de winkelfunctie plaatsgemaakt voor dienstverlening en voor wonen. De kwaliteit van het aanwezige winkelaanbod is matig beoordeeld. De meeste winkels bevinden zich in het midden- tot het lagere segment. De ruimtelijke uitstraling van de individuele winkels is relatief matig, wel wordt het openbaar gebied heringericht.

winkelaanbod

Het dorpsaanbod voor dagelijkse boodschappen is met 4 supermarkten heel compleet. Het aanbod is voor een groot deel geconcentreerd op het Molenerf. Aan de Hoofdstraat-Oost is ook een aantal winkels voor dagelijkse boodschappen te vinden, waaronder de Albert Heijn vestiging met de Blokker en de HEMA. In de Hoofdstraat-West heeft zich een Scapino gevestigd. Het aanbod recreatief winkelen ligt verspreid over het centrum.

In de sector niet-dagelijkse artikelen ligt de vloerproductiviteit iets beneden landelijke normen. Een verklaring daarvoor is de relatief grote oppervlakte, deels veroorzaakt door een sterke vertegenwoordiging van ruimtevragende branches, waardoor de vloerproductiviteit daalt. Daarnaast kan sprake zijn van relatief lage huisvestingskosten voor een aantal van oudsher gevestigde winkels (deels ook voorwaarde om nog te kunnen functioneren). Tevens speelt een rol dat een aantal winkels wordt geëxploiteerd als nevenactiviteit (al dan niet noodzakelijk om voldoende inkomen te genereren).

Het feit dat de vloerproductiviteit onder de norm ligt wil echter niet zeggen dat het winkelaanbod als geheel minder functioneert, of dat er geen ruimte is voor ontwikkeling van het winkelapparaat. De publiekstrekkingen zijn echter onevenwichtig gespreid en in samenhang met de matige verbindingen tussen de deelgebieden is de samenhang en de routing voor verbetering vatbaar. De supermarkten kennen een slechte relatie met de rest van het winkelgebied doordat de ingangen aan de achterzijde zijn gesitueerd. De trekkers aan het Molenerf liggen relatief decentraal in het winkelgebied en functioneren solitair. De verbinding tussen Molenerf en de Blink is matig. De ingangen zijn slecht zichtbaar, de passage is smal en heeft geen goede uitstraling. Ook de relatie Blink-Hoofdstraat-Oost is matig geoordeeld, met name door de slechte bewinkeling van het deel bij De Blink.

ontwikkelingen

Bij de consument bestaat in het algemeen een toenemende voorkeur voor een grotere keuzemogelijkheid en een ruimtelijk meer geconcentreerde vorm van bewinkeling. Deze voorkeur richt zich op die plaatsen waar een zo groot mogelijk aanbod van goederen en diensten in compacte vorm aanwezig is. Ook worden hogere eisen gesteld aan het winkelmilieu en de kwaliteit ervan, met toegevoegde voorzieningen als horeca en overige dienstverlening. Kleine en verspreide winkelconcentraties hebben hierdoor moeite om hun positie te handhaven.

openbaar vervoer

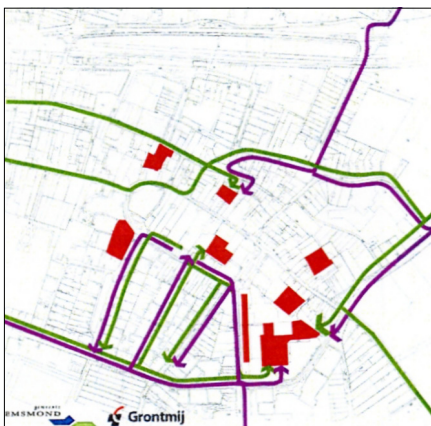
Uithuizen is aangesloten op het Hogelandspoor met verbindingen naar en vanuit Groningen, Sauwerd en Roodeschol. Het spoorstation aan het Stationsplein is gecombineerd met het busstation waar bussen vertrekken en aankomen uit de richtingen Groningen en Loppersum. Ook rijden er bussen van en naar Delfzijl, Appingedam en Loppersum en aanvullend daarop wordt ook een lijntaxi naar Spijk ingezet. De bussen worden voor een groot deel langs het centrum geleid in een ring die wordt gevormd door de Schoolstraat, Borgstraat, de Snik, J. Cohenstraat/J.F. Kennedystraat en de Maarweg.

verkeerscirculatie

De gemeente Eemsmond zet blijvend in op de ruimtelijk-economische ontwikkelingen in de detailhandel, met de bijbehorende bereikbaarheid en een goed parkeeraanbod. Ook is voorzien in een nieuw verkeerscirculatieplan. Dit als gevolg van het verkrijgen van actueel inzicht in de verkeersstromen als gevolg van de toenemende parkeerdruk en de consequenties ten aanzien van de verkeerscirculatie rond het kernwinkelgebied. In oktober 2005 heeft Grontmij bv een nadere onderbouwing opgesteld. De gegevens uit dit onderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan.

De provinciale weg N363 is lange tijd de belangrijkste hoofdroute van en naar Uithuizen, waardoor het centrum overwegend vanuit het noorden werd benaderd. Met de aanleg van de aansluiting op de Eemshavenweg (N999) komt veel verkeer nu uit zuidelijke richting. De weg sluit aan op de Havenweg, waardoor veel auto's langs het Boterdiep naar het centrum rijden, en deze sluit aan op de centrumverdeelroute. Door de aanleg van de N999 is de verkeersdruk op de N363 veel lager waardoor de hieraan grenzende gronden heringericht kunnen worden. Er is hiervoor eerder een visie opgesteld waarin voor het tracé een dorps karakter wordt voorzien.

De zudentree blijft echter wel een knelpunt, omdat het verkeer door de kleine straten van Uithuizen wordt geleid. De wens bestaat om de N999 te verbinden met de N363, zodat het dorp meer wordt ontlast. Andere belangrijke aanvoerroutes van het centrum zijn de J.F. Kennedystraat-J.H. Cohenstraat, de Talmaweg en de Dingeweg. Deze routes sluiten aan op de "verkeersring" rondom het centrum die wordt gevormd door de J. Cohenstraat, de Snik, Menkemaweg, Borgweg en Talmaweg. De Departementsstraat heeft, net als de Talmaweg een directe aansluiting op de N363. Aan de noordzijde loopt een ondergeschikt deel van de "ring" die hoofdzakelijk een verdeelfunctie heeft voor het noordelijke deel van het centrum; dit zijn de Geraldadrift, Schoolstraat en Borgstraat. Alle wegen kunnen in twee richtingen worden bereden en behoren tot de interne hoofd- of nevenstructuur. De belangrijkste routes vanaf de "ring" richting het centrum zijn de Havenweg, de Oosterstraat, de Leeuwstraat, en in mindere mate de Oudestraat- Hoofdstraat West de Ringeweestraat. Alleen de Oosterstraat en de Ringeweestraat zijn in twee richtingen te berijden. Binnen het centrum ligt de "binnenring" waarvoor éénrichtingsverkeer geldt. Deze bestaat uit de Hoofdstraat-Oost, het Kerkplein, Zuiderstraat en de Blink. Door tegengestelde richtingen en een afsluiting bij de Zuiderstraat is het niet meer mogelijk om rond te rijden. Tevens is de Blink sinds kort autovrij. Het Molenerf is met de auto bereikbaar vanaf De Snik als onderdeel van de interne hoofdstructuur.



verkeersstromen

parkeren

Verspreid over het centrumgebied bevinden zich verschillende parkeervoorzieningen. Het zwaartepunt ligt bij het Molenerf, in de nabijheid van de supermarkten. Aan de Schoolstraat is bij de Albert Heijn een parkeervoorziening (deze is tijdelijk vergroot met het oog op toekomstige ontwikkelingen) en de parkeerterreinen aan de Zuiderstraat en Noorderstraat zijn verbonden met de Hoofdstraat-Oost. Het parkeren op het Kerkplein wordt hoofdzakelijk gebruikt door bezoekers van het gemeentehuis en de politie maar functioneert op zaterdagen als overloop. Veel aanwezige terreinen worden niet optimaal gebruikt. Sommige liggen relatief ver van het winkelcentrum of zijn moeilijker te bereiken. De parkeerplaats aan de Zuiderstraat wordt door zowel bewoners als bezoekers van het centrum gebruikt. De parkeerplaats aan de Oosterstraat wordt hoofdzakelijk gebruikt door bewoners en bezoekers van het kinderdagverblijf, omdat het terrein verscholen ligt. Het parkeerterrein aan de Schoolstraat wordt voornamelijk gebruikt door bezoekers van de Albert Heijn. Het Kerkplein ligt op enige afstand van het centrum en is op werkdagen vaak vol. Het parkeerterrein aan de Noorderstraat wordt hoofdzakelijk gebruikt voor het centumparkeren. Op veel plekken in het centrumgebied vindt er parkeren op straat plaats. De parkeerdruk is hier met name op piekmomenten hoog. Vooral het Molenerf heeft te kampen met een ondercapaciteit.

ontwikkelingen

Om het centrum optimaal te kunnen laten functioneren is het noodzakelijk om de voorzieningen zo compact mogelijk te houden. De winkels in het centrum moeten kunnen profiteren van de grotere instroom bezoekers die de supermarkten op het Molenerf aantrekken. Dit vereist een goede verbinding tussen de Blink en het Molenerf. De Blink wordt het centrale plein van het centrum met rondom geconcentreerd de overige winkels. Op basis van het Grontmij-advies is gekomen tot een herschikking van de parkeerlocaties rondom de Blink. Daarbij is de Blink autovrij gemaakt en zijn de hier aanwezige parkeerplaatsen opgeheven. Aan de Havenweg zijn extra parkeerplaatsen gerealiseerd om het verlies op te vangen. Ook is het parkeerterrein aan de Noorderstraat vergroot. Omdat de Blink is ingericht als voetgangersgebied is de verkeerssituatie gewijzigd. Daarbij zijn toevoerende wegen van rijrichting veranderd en is de autoverbinding tussen het Kerkplein en de Hoofdstraat-West in beide richtingen open gesteld.

bedrijvigheid

Binnen het plangebied zijn nog enkele bedrijven gevestigd waarvan twee met een specifieke bedrijfsbestemming. Het garagebedrijf aan de Schoolstraat heeft naast de verkoop van auto's ook een benzinestation en een werkplaats en is daarom als zodanig aangeduid. De drukkerij van de Ommelander Courant aan de Westerstationsstraat is eveneens een bedrijf met een specifieke aanduiding op de verbeelding. Tussen de provinciale weg en het spoor ligt een strook bedrijvigheid. Deze heeft een zichtlocatie en is als zodanig aangeduid op de verbeelding. Hier is tevens op 1 locatie volumineuze detailhandel mogelijk.



NOVO

Verder past binnen de bestemming Centrum een ambachtelijk of nijverheidsbedrijf, maar ook binnen de beroep-aan-huisregeling is bedrijvigheid inpasbaar. Belangrijk uitgangspunt voor bedrijvigheid is dat het onder categorie 1 of 2 valt in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage 3 bij de regels is opgenomen. De toegestane bedrijven mogen geen hinder opleveren voor het woonmilieu en mogen geen afbreuk doen aan het woonkarakter.

Dit uitgangspunt kan beperkingen inhouden ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden, de verschijningsvorm maar bovenal de toegestane hinder op het gebied van geluid, geur, verkeer, etc.

maatschappelijke voorzieningen

Uithuizen is een dorp met belangrijke voorzieningen voor zowel de gemeente Eemmond, als voor de daarop aangewezen regio. In het Pact regio Eemdelta is het derhalve aangewezen als centrumdorp plus. De voorzieningen bestaan niet alleen uit een verzorgingsfunctie maar ook op het gebied van gemeentelijke diensten vervult Uithuizen een belangrijke rol. Het gemeentehuis is gevestigd in het dorp, maar ook de vestiging van de politie. In het centrumgebied zijn een aantal maatschappelijke voorzieningen als zodanig bestemd. Naast het gemeentehuis en de politie betreft dit vooral religieuze instellingen, zoals de kerken met de bijbehorende verenigingsgebouwen, en gymzaal aan de Schoolstraat en een kinderdagverblijf aan de Oosterstraat. Een deel van de voorzieningen maakt echter onderdeel uit van de bestemming Centrum, zoals de bibliotheek aan de Schoolstraat, het NOVO-voorzieningencentrum aan de Engersmastraat en meerdere woonzorgvoorzieningen.

horeca

In Uithuizen zijn diverse horecabedrijven gevestigd. In het centrum betreft dit hotel-café-restaurant "Het Gemeentehuis", waar ook overnachtingsmogelijkheden zijn. Ook in de Hoofdstraat Oost bevindt zich een pension. Een deel van de horecabedrijven bevindt zich in de Hoofdstraat West – nabij de aansluiting met de Spekkersgang-, maar het merendeel is gevestigd rondom de Leeuwstraat. Hier bevinden zich verschillende soorten horecabedrijven, zoals een grillroom, restaurants en barretjes. Echter door diverse ontwikkelingen, zoals een stijgende welvaart, schaalvergroting en bevolkingsontwikkelingen als vergrijzing en krimp, verandert het soort en het karakter van de winkelgebieden en de bijbehorende horecavoorzieningen. Er is, mede door het sluiten van disco 538, een gebiedsvisie opgesteld voor de Leeuwstraat. Doel hiervan is:

- De opgave om de vitaliteit van de Leeuwstraat te verbeteren;
- Het creëren van mogelijkheden voor nieuwe horeca in het winkelgebied van Uithuizen.



entree begraafplaats



*molen De Liefde
(valt net buiten het plangebied)*

Voor de Leeuwstraat lag bij de balans tussen de functies tot dusver een accent op horeca. Het accent wordt enigszins verlegd om de straat “kleuring” te geven op basis van de paraplu “jong en startend”. Om draagkracht aan deze “kleuring” te geven kunnen meer zorg gerelateerde invullingen tevens worden toegestaan.

groen en water	Binnen het plangebied voor het dorpscentrum is weinig groen en water van betekenis aanwezig. De kop van het Boterdiep eindigt bij de Blink en langs het spoor ligt de Tocama-tocht als open water. Groen bestaat voornamelijk uit enkele groene plekken langs het spoor, aan de Menkemaweg, in de omgeving van de Menkemaborg en wordt voor het merendeel bepaald door particuliere tuininrichtingen.
molenbiotoop	Net buiten het plangebied ligt de molen ‘De Liefde’ aan de Mennonietenkerkstraat. Rondom deze molen geldt een biotoopzone van 100 meter waarbinnen zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de maximum hoogtematen voor nieuwe bebouwing, teneinde de beeldbepalende/landschappelijke waarde van de molen en het functioneren van de molen veilig te kunnen stellen. Uitgangspunt is dat binnen de 100 meter-zone de hoogte beperkt blijft tot de relevante stellinghoogte (hier 10,35 boven NAP). Daarbuiten mag, binnen een 100 - 500 meter contour, de hoogte toenemen met 2 cm. per meter afstand. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om hoger te bouwen, maar daarvoor moet eerst een advies van vereniging “De Hollandsche Molen” worden gevraagd.
monumenten	In het bestemmingsplangebied zijn twee Rijksmonumenten aanwezig de Jacobikerk aan de Hoofdstraat Oost 2 en het woon/winkelpand Hoofdstraat West 69.

3. Ruimtelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor het plangebied relevant beleid.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijk beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau, maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijk gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden. De centrale doelen die het Rijk heeft gesteld zijn verwoord in de begrippen ‘basiskwaliteit’ en de ‘Ruimtelijke Hoofdstructuur – RHS’. Het gaat hierbij vooral om aspecten als gezondheid, veiligheid, milieu en natuur, maar ook bijvoorbeeld water, landschappelijke inpassing en ruimtelijk ontwerp. Het staat decentrale overheden vrij, om in aansluiting op de Nota Ruimte te sturen en daartoe aanvullend eigen beleid te formuleren, wanneer dat niet strijdig is met de (ruimtelijke) rijksdoelen.

3.2 Provinciaal beleid

POP III

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP3) is op 17 juni 2009 definitief vastgesteld. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid verwoord op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Belangrijke onderwerpen zijn de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap, ruimte voor ontwikkeling, leefbaarheid op het platteland en duurzame energie.

De hoofddoelstelling van het provinciaal omgevingsbeleid is: Duurzame ontwikkeling - voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën.

De drie centrale uitgangspunten zijn:

1. werken aan een duurzame leefomgeving
2. eigen karakter handhaven en versterken
3. sterke steden en vitaal platteland

In de context van leefbaarheid wordt de provincie geconfronteerd met een forse opgave als gevolg van de bevolkingsdaling in de Eemdelta en Oost- Groningen. Een brede integrale aanpak is noodzakelijk om de leefkwaliteit in deze regio's in stand te houden. Dit is een majeure opgave in ruimtelijk, sociaal en economisch opzicht, inclusief de daarbij behorende aspecten van volkshuisvesting, arbeidsmarkt,

onderwijs en mobiliteit. Vermeden moet worden dat sociale segregatie ontstaat, te veel voorzieningen verdwijnen en sociale problemen zullen toenemen.

Het POP merkt Uithuizen aan als streekdorp, binnen het gebied Noordelijk Groningen, waarvoor specifiek regio/uitvoeringsbeleid geldt. Dit inclusief de mogelijkheden voor GDV: grootschalige detailhandelsvestigingen en PDV: perifere detailhandelsvestigingen. Gestreefd wordt naar behoud en versterking van bestaande (dorps) winkelconcentraties. Uitgangspunt daarbij is een goed bereikbaar, aantrekkelijk en gevarieerd winkelbestand in het betreffende dorp. De gemeente Eemsmond valt onder regio Noord/Eemsdelta. In het betreffende regioprogramma staan de uitvoeringsacties die voor de komende periode belangrijk worden geacht. Dit betreft o.a. het voor de dorpen opstellen van een integrale visie voor wonen en voorzieningen, alsmede het opstellen van een visie op de verbetering/vergroting van de leefbaarheid.

POV Tegelijk met het POP is de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld, die eind 2009 in werking is getreden. Hierin wordt de hoofddoelstelling van het omgevingsbeleid omschreven, deze houdt in dat er wordt gestreefd naar duurzame ontwikkeling. Hieronder wordt voldoende werkgelegenheid verstaan en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën.

Wanneer er in het Omgevingsplan gekeken wordt naar wonen en werken in de provincie Groningen, komt er onder andere naar voren dat de er een transformatie van de woningvoorraad nodig is. De woonconsument wordt steeds kritischer, dit mede door toenemende welvaart. Maar ook door de veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing, ontgroening en toenemende individualisering) zorgt ervoor dat de vraag naar de soort, kwaliteit en de hoeveelheid woningen verandert. De afgelopen jaren is de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op grote schaal aangepast aan de eisen door woningen te verbeteren of te slopen en te vervangen.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten met een teruglopende en in samenstelling sterk wijzigende bevolking, samen met o.a. woningcorporaties en de bevolking een visie en aanpak ontwikkelen voor de leefbaarheids- en woonvragen die uit deze ontwikkeling voortkomen. Daarbij moet onder meer aandacht worden besteed aan de beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen. De ambitie die beschreven wordt, dan luidt dan ook 'bijdragen aan een hoge leefkwaliteit voor alle inwoners'.

3.3 Regionaal beleid

Pact regio Eemsdelta

Op 15 september 2009 is het Pact Regio Eemsdelta ondertekend. Het “Pact regio Eemsdelta” is vastgesteld als uitvoeringsinstrument van de Provinciale Omgevingsverordening (POV). Belangrijk uitgangspunt van dit pact is het woningaanbod aanpassen aan de wensen van de consument. Dit betekent dat de betrokken gemeenten (Delfzijl, Eemsmond, Appingedam en Loppersum), de provincie Groningen, woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen zich de komende jaren inspannen om de leefbaarheid en de kwaliteit van wonen en de leefomgeving in de regio in stand te houden of zelfs te verbeteren, ondanks de bevolkingsdaling waarmee de regio Eemsdelta te maken heeft. Er zijn afspraken gemaakt met elkaar over het nieuwe beleid op het gebied van wonen en voorzieningen voor de regio Eemsdelta. Op basis van demografisch en consumentenonderzoek is er voor het gehele Eemsdelta gebied een prognose gemaakt over de bevolkingsontwikkeling voor de komende 10 jaar.

Uithuizen wordt aangemerkt als een centrumdorp plus en krijgt daardoor te maken met een trek van bewoners uit de kwetsbaardere woondorpen naar het dorp. Tevens is vergrijzing een belangrijke trend die gevolgen heeft voor de volkshuisvesting.

Het nieuwe beleid is nodig omdat de regio Eemsdelta de komende 25 jaar geconfronteerd wordt met een sterke daling van de bevolking met 25%. Ook de samenstelling van de bevolking verandert. Het aantal jongeren daalt en het aantal ouderen stijgt. Deze demografische ontwikkelingen zorgen ervoor dat er minder woningen nodig zijn, en bovendien een ander soort woningen. Daarnaast wordt het in sommige gebieden moeilijker om voorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld onderwijs, welzijn, zorg, winkels, sport en cultuur in stand te houden. Net als bij de woningen verandert ook de vraag naar voorzieningen.

De afspraken die zijn gemaakt in het Pact, zijn gebaseerd op onderzoek van Companen: “Eemsdelta, Scenario's voor wonen en voorzieningen, effecten van keuzes in beeld” (mei 2009).

In het Pact is afgesproken dat de komende periode 2009-2018 veel nieuw zal worden gebouwd in de regio. Er is ruimte voor 2.600 woningen (vervangende) nieuwbouw. Dit zal ervoor zorgen dat het woningaanbod in Eemsdelta aansluit op de gewijzigde wensen van de consument. In de huidige woningvoorraad moet renovatie of sloop/nieuwbouw plaatsvinden om de kwaliteit te behouden en te voorkomen dat mensen daarom uit de regio vertrekken. Er moeten 3.300 woningen afgebroken worden die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Per saldo komt dit uit op 700 woningen minder in de Eemsdelta.

Uit het nog op te stellen woon- en leefbaarheidsplan zal moeten blijken hoe wordt omgegaan met de signaleerde ontwikkelingen en trends.

capaciteit

Allereerst wordt op basis van het voorgaande in de betreffende bestemmingen vastgelegd dat geen nieuwe woningen mogen worden toegevoegd, anders dan aanwezig op het moment van terinzagelegging. Voor de bestemming “Centrum” is daarvoor een gedetailleerde adressenlijst opgenomen in bijlage 4 van de planregels.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Eemsmond

Zoals blijkt uit het vorige hoofdstuk vormt de landschapsvorming een sterk karakterbepalend element voor de dorpen in de gemeente. De ontwikkeling en de eigenschappen van het landschap heeft van oudsher zijn stempel gedrukt op de groeiwijze en de structuur ervan. Dit is startpunt van iedere nieuwe ontwikkeling, zoals ook de gemeentelijke Strategische Visie (2001) aangeeft.

Met de strategische visie wordt regie over de ruimtelijke ordening gevoerd en moet daarmee het ruimtelijk kader vormen voor het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Het hoofddoel dat in de visie wordt beschreven luidt: 'op basis van een gedragen, integrale visie sturing geven aan een resultaatgericht ruimtelijk beleid waarin de gemeente samenwerkt met de bevolking, belanghebbende organisaties en de markt, om te komen tot een vitale, duurzaam ingerichte ruimtelijke omgeving waarin aangenaam kan worden gewoond, gewerkt en verbleven en die nog komende veranderingen kan opnemen'.

Uithuizen heeft wat betreft wonen en werken een bovenlokale functie en is daarmee een centrumkern met als accent werken en voorzieningen. Wonen en werken zal in balans worden gebracht en kwaliteitsverbetering zal met name worden gericht op de directe omgeving van de kern (landschappelijke inpassing), de oudere woonwijken (herstructurering en revitalisering) en de bestaande werklocaties (bedrijven en terreinen).

Het spanningsveld tussen verkeer en wonen zal met de inzet van specifieke maatregelen worden teruggebracht. Uithuizen zal verder een knooppunt kunnen worden voor het recreatieve verkeer, waarbij een koppeling met water voor de hand ligt.

3.5 Detailhandelvisie

Uit de visie (2002) op de detailhandelsstructuur blijkt dat het centrum van Uithuizen een regionaal verzorgende functie heeft en ook in de toekomst kan behouden. Het dorpscentrum heeft een sterke functie voor dagelijkse boodschappen en aanvullend in de recreatieve en overige branches. Het (potentiële) aanbod in de recreatieve branches is echter te klein om autonoom te kunnen functioneren. Een kwalitatief goed aanbod voor dagelijkse boodschappen blijft noodzakelijk om een gevarieerd aanbod van winkels in recreatieve en overige branches te behouden. Om deze ambitie te kunnen realiseren moet worden voldaan aan de uitgangspunten: compleet, compact en comfortabel. Als dit niet lukt zal het centrum de regionale functie als koopcentrum verliezen. Wat dan rest is een bovenlokaal verzorgende functie als boodschappencentrum.

Voor een compleet aanbod in het centrum is de aanwezigheid van een goed aanbod voor dagelijkse boodschappen met enkele trekkers (supermarkten) noodzakelijk. Zij zorgen voor een voortdurende stroom van –ook regionale- consumenten naar het centrum. De winkels in de overige branches profiteren daarvan. Het aanbod in de recreatieve- en gericht bezochte overige branches moet daarvoor zo aantrekkelijk mogelijk zijn, met een zo gevarieerd mogelijk aanbod. Ook hierbij is de aanwezigheid van enkele trekkers en subtrekkers cruciaal om de verblijfsduur van bezoekers in het centrum te verlengen.

Uit het onderzoek blijkt dat een compleet aanbod bestaat uit ca. 3 supermarkten van voldoende omvang (service-supermarkten ca. 1.000 m² v.v.o. en discounters ca. 6700 m² v.v.o.), daarnaast enkele versspeciaalzaken (bakker, slager, afg-winkel en slijter). Verder uit winkels in frequent benodigde non-food (drogist, huishoudelijke artikelen, bloemen, planten en dierbenodigdheden), en aantal (sub) trekkers in recreatieve branches en overige winkels (zoals kleding, schoenen, sport/ spel, boeken, fietsen en bruin/ witgoed).

Een centrum met een compleet en gevarieerd aanbod kan alleen goed functioneren als er een goede routing is; met korte loopafstanden, een overzichtelijke opzet en een goede ligging ten opzichte van de trekkers. Een strategische ligging van supermarkten in relatie tot de overige winkels in het centrum is daarom ook erg belangrijk geacht. Er dient een directe relatie te zijn tussen de publiekstrekkers en de overige winkels.

Om de ruimtelijk-functionele structuur te versterken, is voorgesteld om uit te gaan van 2 polen: de oostelijke pool (supermarkten Molenerf) en de westelijke pool (AH). Daartussen ligt het middengebied. Het middengebied is het kernwinkelgebied dat ontwikkeld zou moeten worden tot een attractief winkelcentrum. De grotere supermarkten zijn de belangrijkste 'trekkers'. Bij deze trekkers dienen ook de belangrijkste parkeerconcentraties gelegen te zijn. Het tussengebied vormt de verbinding tussen de polen. In het kader van deze polenstructuur is destijds al aangegeven dat de trekkracht van de AH-supermarkt verhoogd moet worden.

Qua comfortabel winkelcentrum is uit het eerder genoemd consumentenonderzoek gebleken dat veel consumenten met de auto komen. Daarom is het van belang dat er voldoende ruimte is voor parkeren. De parkeerplaatsen dienen zo dicht mogelijk bij de ingangen naar de trekkers te liggen. Voor de bereikbaarheid van het centrum is het belangrijk dat de winkelstraten De Blink en Hoofdstraat Oost toegankelijk blijven voor autoverkeer. Verder draagt een verzorgde inrichting van het openbaar gebied bij aan de aantrekkelijkheid van het centrum. Aldus vergroot een goede uitstraling de aantrekkelijkheid van het centrum. Daarbij gaat het zowel om de individuele uitstraling van winkelpanden, als om de collectieve uitstraling in het winkelgebied (zoals de samenhang in luifels en reclame-uitingen).

Op basis van de voorgaande analyse is uitgangspunt van gemeentelijk beleid dat gestreefd wordt naar concentratie van winkels rond De Blink als centrale plaats in het centrum. Om een combinatiebezoek van boodschappen doen en recreatief winkelen te bevorderen blijkt het noodzakelijk om een aantrekkelijke verbinding tussen Molenerf en De Blink te hebben. Daarmee ontstaat een compact centrum met korte loopafstanden. De Hoofdstraat Oost is volwaardig

centrumgebied en leent zich voornamelijk op gericht bezochte winkels en dienstverlening. Deze activiteiten zijn minder afhankelijk van passantenstromen.

Het voorgaande is nog eens bevestigd met de vastgestelde Identiteitsstudie Uithuizen (KAW, juni 2009). Naast bescherming van de hoofdkwaliteiten voor dorpsidentiteit, verkenning van de mogelijkheden voor nieuwe woonuitbreiding en bedrijfsterreinontwikkeling, blijft de revitalisering van het centrum Uithuizen een belangrijk item.

3.6 Ontwikkelingslocaties

In de bovenstaande paragrafen is ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid ten aanzien van het centrumgebied Uithuizen. Vanuit dit beleid is een aantal opgaven geformuleerd, die al dan niet in samenwerking met particuliere initiatiefnemers/ marktpartijen zullen worden uitgewerkt. De opgaven resulteren in een aantal verandergebieden en ontwikkelingslocaties.

De procesfase van de betreffende ontwikkelingslocatie bepaalt op welke wijze deze ontwikkeling in de voorliggende actualiseringsplanregeling kan worden opgenomen.

Daar waar de benodigde planologische/milieuonderzoeken zijn uitgevoerd, concrete besluiten door het college en/of raad zijn genomen en/of betreffende vrijstellings-/ontheftingsprocedures (als bedoeld was in artikel 3.23 van de Wro) of dan wel krachtens een omgevingsvergunning, zijn afgerond, is het mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling over te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. Op meerdere ontwikkelingslocaties zijn de plannen echter nog niet voldoende vergevorderd en/of zijn nog geen duidelijke bestuurlijke keuzes gemaakt om deze zonder meer in het bestemmingsplan over te nemen.

Een ontwikkelingsonderdeel binnen het plangebied wordt gevormd door de gewenste invulling van de zone tussen de provinciale weg en de spoorlijn. Daarvoor zijn nadere inrichtingsregels gesteld zoals opgenomen in bijlage 1 bij de planregels. Gestreefd wordt naar de vestiging van representatieve bedrijven, wat tot uitdrukking moet komen in de bouwvorm en de (groen) inrichting van het betreffende perceel. De meest representatieve onderdelen van het bedrijf worden op de provinciale weg georiënteerd; zoals kantoorruimtes, showrooms en publieksentrees. Reclame-uitingen zijn alleen toegestaan als deze een integrerend onderdeel zijn van de architectuur van de gebouwen. Eisen kunnen worden gesteld inzake materiaalgebruik, terreininrichting, parkeren, etc. Een gedetailleerd inrichtingsvoorstel voor deze gronden is onderdeel van de vergunningsprocedure. Bij de beoordeling in het kader van Welstand is de samenhang op het niveau van het totale gebied een belangrijk criterium. Daarbij dienen de geformuleerde beeldkwaliteitseisen voor bouwen en inrichten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de planregels, in acht genomen te worden. Verder dient de inrichting van de aan de Tocama-tocht grenzende gronden gericht te zijn op een goed functioneren ervan, waar nodig met inachtneming van het bepaalde in de Spoorwegwet. Deze artikelen zijn als bijlage 2 opgenomen.

3.7 Archeologiebeleid

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valetta'. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 september 2007 opgenomen in de daartoe gewijzigde Monumentenwet 1988: de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Bescherming volgens de Wamz vindt plaats door regulering van bodemverstorende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

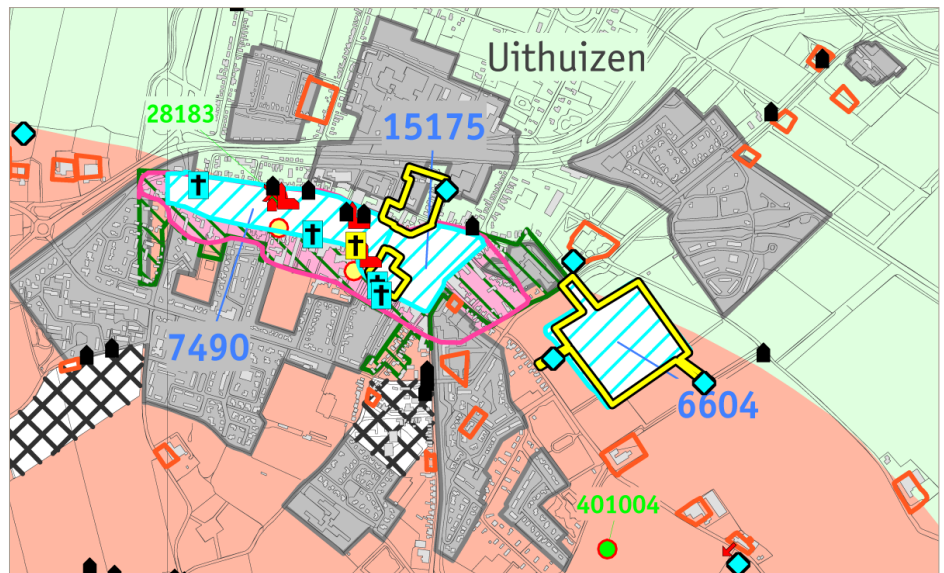
Wamz

In de Memorie van Toelichting bij de Wamz is aangegeven dat de archeologische waarden kunnen worden ontzien door bouwlocaties zodanig te situeren dat de archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische waarden kunnen ook worden ontzien door zodanig te bouwen dat deze zo ongeschonden mogelijk blijven. Een geringe plaanpassing of gewijzigde bouwmethode kan hiervoor al voldoende zijn. Indien behoud niet mogelijk blijkt, wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke documentatie door middel van opgraving voorafgaand aan de bouw. Tot slot kan worden gekozen voor het teniet laten gaan van de archeologische waarden, indien het gaat om minder waardevolle vindplaatsen.

In opdracht van de Regioraad Noord-Groningen heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in samenwerking met Deltares in de periode september 2007- april 2008 een bureauonderzoek uitgevoerd in verband met het opstellen van een archeologische verwachtingskaart/beleidsadvieskaart voor de regio Noord-Groningen. Het doel van het onderzoek was het opstellen van een vlakdekkend overzicht van de aanwezigheid van bekende archeologische vindplaatsen en in de verwachte archeologische waarden. Op basis van dit onderzoek zijn adviezen opgesteld over waar en in welke vorm archeologisch onderzoek nodig is.



beleidsadvieskaart RAAP



Het archeologische verwachtingsmodel is gebaseerd op de ruimtelijke verbreiding van de vindplaatsen en de kennis over de landschapsgeschiedenis van Noord-Groningen. Hoger gelegen gronden, zoals pleistocene zandkoppen en hoog opgeslibde kwelders waren in het verleden geschikt als vestigingplaatsen voor de mens. Zand- en slikwadden en de veengebieden waren minder aantrekkelijk. Jongere getijdegeulen kunnen oudere nederzettingen en bewoningsresten hebben opgeruimd. Daar waar jongere erosiegeulen voorkomen zijn over het algemeen geen archeologische resten meer te verwachten. Vanuit de landschapsgenese geredeneerd zijn twee geologische laagniveaus archeologisch kansrijk: in de diepe ondergrond het niet geërodeerde deel van de top van de oude pleistocene oppervlakte en de afdekkende holocene kwelderlaag. Op basis hiervan zijn twee primaire verwachtingskaarten opgesteld. Deze twee verwachtingskaarten, een overzicht van alle geïnventariseerde vindplaatsen, reeds onderzochte terreinen en de verwachte kwaliteit van het bodemarchief vormen de basis voor de beleidsadvieskaart. Op de kaart zijn met verschillende kleurvlakken de verschillende adviezen aangegeven voor gebieden. Vindplaatsen zijn met een code aangeduid.

De verschillende adviezen bestaan uit:

Rijksbeschermde AMK-terreinen: beschermd

Dit betreft Rijksmonumenten waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. Voor elke bodemingreep dient via de gemeente een vergunning aangevraagd te worden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

AMK-terreinen: streven naar behoud

Bij deze terreinen dient te worden gestreefd naar behoud van de archeologische waarden. Bij AMK-terreinen die grotendeels bebouwd zijn, zijn bodemingrepen niet of nauwelijks te voorkomen (bv. wegreconstructies, vernieuwing riolering, etc.) In die gevallen dienen de bodemingrepen tot een minimum te worden beperkt.

Wierden: streven naar behoud

Wierden, ook al zijn ze (deels) afgegraven, hebben een rijk, vaak goed geconserveerd, bodemonderzoek. De wierden van de bodemkaart, aangevuld met de wierden van de veldkaarten van Clingeborg, zijn op de beleidsadvieskaart opgenomen. Bij onbebouwde (delen van) wierden wordt gestreefd naar behoud. Dit betekent dat bodemingrepen zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Op bebouwde (delen van) de wierden dienen bodemingrepen tot een minimum te worden beperkt.

Vindplaatsen: bureauonderzoek

Hieronder vallen alle waarnemingen uit ARCHIS en de vindplaatsen geïnventariseerd uit literatuur, historische kaarten en de kadastrale minuut. Vindplaatsen waarvan geen begrenzing bekend is zijn met een onderzoeksbuffer met een straal van 25 m aangegeven. Voor alle ingrepen binnen de onderzoeksbuffer is bureauonderzoek noodzakelijk. Van de boerderijvindplaatsen is de begrenzing bepaald aan de hand van de kadastrale minuut uit het begin van de 19de eeuw. Voor de borgen is gebruik gemaakt van Formsma (1987), waar nodig aangevuld met de gegevens van de kadastrale minuut. Uit het begin van de 19de eeuw.

Historische kernen: bureauonderzoek bij ingrepen > 100 m²

Het betreft de bebouwde kernen van dorpen en steden gebaseerd op de kadastrale minuut. Deze gebieden zijn vaak bewoond vanaf de Middeleeuwen of eerder.

Onderzoek noodzakelijk bij ingrepen groter dan 200 m²

Hieronder vallen de gebieden met hoge verwachtingen op de verwachtingskaarten. De hoge verwachting van de verwachtingskaart Late Bronstijd- Middeleeuwen is aangegeven op de plankaart. Van de verwachtingskaart Laat Paleolithicum- Vroege Bronstijd zijn alleen die gebieden met een hoge verwachting binnen 3 meter onder maaiveld geselecteerd.

Beek- en rivierdalen

Op de beleidsadvieskaarten zijn de lopen van de (voormalige) Fivel, Oude Ee en het Reitdiep aangegeven. Deze gebieden hebben een lage verwachting voor archeologische nederzettingen. Wel zijn hier afvaldumps, boten, aanlegsteigers, kades en dergelijke te verwachten, met name in de buurt van wierden. De laatste tijd heeft het onderzoek naar archeologische waarde van beekdalen een vlucht genomen en wordt het belang ervan meer onderkend.

Geen onderzoek noodzakelijk

Dit betreft:

- gebieden met lage verwachtingen op de verwachtingskaart Laat Paleolithicum- Vroege Bronstijd;
- de gebieden met een lage verwachting op de verwachtingskaart Late Bronstijd- Middeleeuwen;
- de afgetichelde percelen en het Woldgebied;
- De naoorlogse woonwijken en industrieterreinen;
- Reeds onderzochte gebieden > 1 hectare.

Het centrum van Uithuizen ligt op de overgang van de oude kwelderwal en de lager gelegen gronden. De Schoolstraat vormt de overgang: ten zuiden ervan is een hoge verwachting, ten noorden ervan een lage verwachting. Er liggen verschillende soorten vindplaatsen en terrein binnen het plangebied. Allereerst is een groot deel van het centrum aangeduid als wierde, een groot deel behoort tot de historische kern en een groot deel is geregistreerd AMK-terrein. Deels overlappen deze terreinen elkaar. Het gebied ten noorden van de Schoolstraat is gedeeltelijk aangeduid als “moderne woonwijken en industrieën”.

Het plangebied kent ook verschillende vindplaatsen die over het algemeen zijn gekoppeld aan een bijzonder object. Er liggen twee borgterreinen in het centrum: Engersma, Ringeweer en aan de Oosterstraat een boerderijplaats. Verder worden oude kerken, kosterijen, diaconieën en pastorieën gezien als mogelijke vindplaatsen. Ter hoogte van de Oosterstationsstraat ligt mogelijk een vijver of viskenij en enkele andere gebouwen zijn als mogelijke vindplaats aangeduid. Globaal krijgt het gebied tussen de Schoolstraat-Borgstraat en Hoofdstraat West- Kerkplein-Zuiderstraat een dubbelbestemming als waardevol gebied. Bij bodemingrepen wordt bureauonderzoek noodzakelijk geacht, om te bezien of nader archeologisch veldonderzoek noodzakelijk is.

3.8 Welstandsbeleid

De welstandsnota van de gemeente Eemsmond is opgesteld in 2004. Hierin staat aangegeven dat een bouwplan op twee soorten criteria wordt beoordeeld. Allereerst de algemene criteria, deze liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte welstandscriteria. De algemene criteria bestaan uit:

- kwaliteitskader;
- relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- evenwicht in helderheid en complexiteit;
- schaal en maatverhoudingen;
- materiaal, textuur, kleur en licht.

Het tweede soort welstandscriteria bestaat uit gebiedsgerichte criteria. De gebiedsindeling is opgesteld aan de hand van drie aspecten. Allereerst is het van belang om op basis van de landschappelijke onderlegger, in combinatie met structuurlijnen en de hiermee in verband staande concentraties van bebouwing, tot een typering te komen. De bebouwing heeft vaak een verband met de hiervoor genoemde punten. Daarnaast is ouderdom van de bebouwing van belang. Als laatste is het te verwachten aantal initiatieven en de impact ervan op de omgeving van belang waardoor aparte gebieden benoemd kunnen worden.

In het bestemmingsplangebied is een aantal soorten gebieden benoemd. De bebouwing langs de Schoolstraat en Hoofdstraat behoort tot het deelgebied “oude kernen”. Het gebied ten zuiden van het spoor aan de Hogelandsterweg en het Stationsplein is naoorlogse geplande bebouwing evenals de bebouwing aan het Molenerf en een deel van de bebouwing langs de Ringeweestraat. De bebouwing aan de Talmaweg en een deel van de Oosterstationsstraat wordt getypeerd als bebouwing langs uitvalswegen. Het deel van het plangebied ten noorden van het spoor wordt getypeerd als bedrijventerrein.

oude kernen

Gebied 4 is benoemd als Oude Kernen en wordt gekenmerkt door variatie in bouwvorm en leeftijd, van 1850 tot recente invullingen of vervangende nieuwbouw. De waardering gaat uit naar de compacte manier van bouwen in het verleden en naar de variatie, zowel in ruimtelijk als in typologisch opzicht. Het beleid voor deze gebieden gaat uit van respecteren, waarbij de plaatsing wordt gehandhaafd en de hoofdvorm wordt gerespecteerd. Het aanzicht en de opmaak kunnen incidenteel worden gewijzigd.

naoorlogs geplande bebouwing

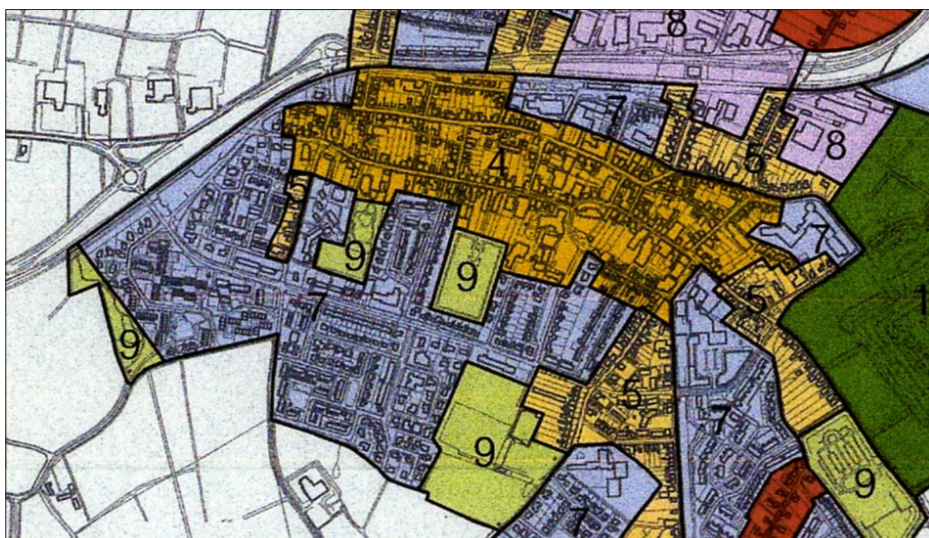
Gebied 7 bestaat voornamelijk uit de naoorlogs geplande bebouwing. De waardering is voor een in de bepaalde tijdsperiode kenmerkende stedenbouwkundige opzet van de wijken en de architectuur die daarop aansluit. Voor deze gebieden geldt een beleid van incidenteel wijzigen van alle onderdelen. In gevallen van herstructurering is planmatig wijzigen mogelijk. Dit geldt met name ook voor de panden aan de Blink, waarvoor in maart 2008 een verbeterings-/opwaarderingsleidraad is opgesteld door de daarvoor ingestelde Werkgroep Centrumplan De Blink.

bebouwing langs uitvalswegen

De bebouwing langs de Talmaweg en een deel van de Oosterstationsstraat behoort tot gebied 5: bebouwing langs uitvalswegen. Waardering gaat uit naar de veelal gave en oorspronkelijke bebouwing uit de verschillende tijdspannen en naar de groepering per bouwstijl. Het beleid ten aanzien van deze gebieden is gericht op respectering. De plaatsing wordt gehandhaafd, de hoofdvorm wordt gerespecteerd en het aanzicht en de opmaak kunnen incidenteel worden gewijzigd.

bedrijventerrein

Onder gebied 8 vallen de bedrijventerreinen. De waardering gaat uit naar de functionele opzet en de vormgeving van de bedrijfsgebouwen. De soms commerciële uitstraling met opzichtig kleurgebruik, detaillering en reclamevoering wordt echter niet altijd als positief ervaren. Met name langs de randen van het gebied wordt een terughoudende vormgeving zeer gewaardeerd. Het beleid is erop gericht dat incidentele wijzigingen mogelijk zijn voor zowel plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak. Voor de ontwikkelingszone tussen de provinciale weg en het spoor gelden met het vigerende plan 1999 afzonderlijke beeldkwaliteitseisen, welke daarom zijn overgenomen in bijlage 1 bij de planregels.



uitsnede Welstandskaat

Een herziening van de Welstandsnota zal naar verwachting in 2011 worden opgesteld.

3.9 Verkeers- en parkeerbeleid

Binnen het centrumgebied is, naast de ruimtelijk-economische ontwikkelingen in de detailhandel –met de daarbij behorende uitbreiding van het parkeeraanbod- voorzien in een nieuw verkeerscirculatieplan in het centrum van Uithuizen (Grontmij, 2005). Door de herinrichting van De Blink tot autovrij gebied en de nieuwe verkeerscirculatie zijn relaties door het hart van het centrum niet meer mogelijk. Verkeer van buiten Uithuizen wordt zoveel mogelijk gestuurd naar de “buitenring”, waarmee het verkeer zoveel mogelijk komt te rijden op de wegen die daarvoor geschikt zijn. Dit sluit aan op de Duurzaam Veilig filosofie. Door de nieuwe verkeerscirculatie wordt het verkeer zoveel mogelijk gestimuleerd gebruik te maken van de parkeervoorzieningen aan de randen van het centrumgebied:

Molenerf en Noorderstraat. Dit vraagt een goede bereikbaarheid en een verbetering van de parkeerrouting.

Met voornoemd onderzoek zijn ook de gewijzigde verkeersintensiteiten gezien. Geconcludeerd is dat de ontwikkelingen in het centrum ca. 400 extra autobewegingen zullen genereren. De meeste aanpassingen leiden tot wijzigingen van ongeveer 100-200 verkeersbewegingen per etmaal. De grootste afname zal zich met ca. 250 verkeersbewegingen manifesteren in de Leeuwstraat. Ook de intensiteitsdaling in de Oosterstraat en de Havenweg is met ca. 200 verkeersbewegingen significant te noemen. Het aantal autobewegingen in de Zuiderstraat (tussen de Havenweg en de J. Wiersumstraat) zal met ca. 300 toenemen, omdat het parkeerterrein ten westen van De Blink meer gebruikt gaat worden. Een even grote toename wordt verwacht op de Menkemaweg en de Noorderstraat. Op de Dingeweg wordt een toename van ca. 200 per etmaal verwacht. Door het autovrij maken van De Blink neemt het aantal verkeersbewegingen op de Zuiderstraat en de straten tussen de Zuiderstraat en de Cohenstraat toe met ca. 200 op de Brouwerijstraat en de J. Wiersumstraat. In absolute zin zijn dit intensiteiten die de dorpsstraten in Uithuizen kunnen verwerken. De gewijzigde circulatie zorgt ervoor dat het verkeer zoveel mogelijk op de daarvoor geschikte wegen komt te rijden en dat intern "sluipverkeer" zoveel mogelijk wordt voorkomen. Dit levert een positieve bijdrage aan de verkeersveiligheid in het centrum. Wel is de toename van het verkeer met ca. 300 voertuigen op de route Menkemaweg-Snik een ontwikkeling die verdere aandacht behoeft. De gewijzigde verkeerscirculatie introduceert echter geen nieuwe knelpunten op het (centrum) wegennet van Uithuizen.

3.10 Waterbeleid

rijksbeleid

Het rijksbeleid bestaat onder meer uit de Vierde Nota Waterhuishouding, het Waterbeleid 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). De Vierde Nota Waterhuishouding (december 1998) verwoordt de regeringsbeslissing ten aanzien van water. Eén van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen waterbesparende maatregelen in de woning, het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering, het infiltreren van regenwater in de bodem, het bergen van regenwater in vijvers en een herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden. Met name het punt van infiltratie in de bodem en berging in vijvers is relevant voor een bestaand gebied als het dorpscentrum.

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de trits vasthouden, bergen en afvoeren en de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren. De eerste houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Het NBW bevat een groot aantal afspraken over de taken van de vier overheden om er voor te zorgen dat het watersysteem in Nederland in 2015 op orde is gebracht. De voor wat betreft gemeentelijk beleid belangrijkste afspraak heeft betrekking op de zogenaamde stedelijke wateropgave. Het NBW wordt vertaald in Regionale Bestuursakkoorden. Voor Groningen is dit Regionaal Bestuursakkoord in september 2005 ondertekend. Dit akkoord bevat acties en maatregelen die nodig zijn om overlast door water, een tekort aan water en een slechte waterkwaliteit te voorkomen, rekening houdend met de klimaatsveranderingen, zeespiegelstijging en bodemdaling.

provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Groningen sluit aan bij het rijksbeleid voor samenwerking tussen gemeenten en waterschap om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarvoor gelden eisen waaraan een waterparagraaf moet voldoen. Voor hoofdzakelijk consoliderende ruimtelijke plannen, zoals het bestemmingsplan voor het centrum van Uithuizen, wordt echter aangegeven dat volstaan kan worden met een meer summiere waterparagraaf, met daarbij het advies van het waterschap (dit wordt te zijner tijd als bijlage toegevoegd). Het voorliggende bestemmingsplan bevat in dat kader een korte beschrijving van de bestaande situatie en voor ontwikkelingslocaties wordt aangegeven hoe bij een toekomstige invulling met het aspect water zal worden omgegaan.

waterschapsbeleid

Door het Algemeen Bestuur van het Waterschap is het Waterbeheersplan Noorderzijlvest vastgesteld. Hierin wordt op hoofdlijnen aangegeven op welke wijze het waterschap de zorgtaken in de komende jaren gaat behartigen. Eén van de taken is het opstellen van peilbesluiten. Daarbij is de gemeente Eemsmond onder te verdelen in vier verschillende watersystemen: Electra, Noordpolderzijl, Spijksterpompen en Favelingo. Het centrumgebied valt binnen de Electraboezem, waar in normale omstandigheden een peil wordt gehandhaafd van 1,16 m. onder NAP. Dit om de nadelige effecten van bodemdaling op te heffen.

De notitie stedelijk waterbeheer vormt een nadere uitwerking van het beheersplan voor stedelijk gebied. Daarin wordt aandacht gevraagd voor integraal en duurzaam stedelijk waterbeheer. Bij de concentratie van nieuwbouw en de herstructurering van verouderde dorpsgebieden vraagt het waterschap o.a. aandacht voor:

- duurzaam bouwen;
- duurzame inrichting en beheer;
- duurzaam waterbeheer;
- samenwerking gemeenten en waterschap;
- water in de ruimtelijke ordening.

gemeentelijk beleid

Zowel in het Milieubeleidsplan als in het gemeentelijk Waterplan wordt ingegaan op het belang van toekomstig integraal en duurzaam waterbeheer. Daarbij zijn speerpunten geformuleerd in het kader van veiligheid, ecologie/landgebruik, afvalwaterbeheer, etc. Uitgangspunt daarbij is een schoon en veerkrachtig watersysteem. Dit betekent dat

schoon en vuil water zolang mogelijk worden gescheiden en dat water stroomt van schoon naar vuil. De inrichting van het watersysteem dient flexibel te zijn, zodat noodzakelijke aanpassingen met een niet te grote inspanning kunnen worden verricht. Inrichting en beheer worden zoveel mogelijk afgestemd op natuurlijke omstandigheden. Het watersysteem moet als eenheid worden beheerd, waarbij de waterbalans zoveel mogelijk wordt gesloten.

Voor het centrumgebied geldt dat sprake is van inbreidingen in bestaand bebouwd gebied. Hierin wordt met name aandacht geschonken aan het (bovengronds en zichtbaar) afvoeren van regenwater, (her)gebruik van schoon water en het gebruik van duurzame materialen. In het kader van afvalwaterbeheer wordt o.a. reductie van de vuiluitworp nagestreefd. Uitgangspunt van beleid is tevens het terugdringen van bestaande lozingen en het voorkomen van nieuwe lozingen. Het verminderen vindt bij voorkeur plaats door het treffen van maatregelen aan de bron. Belangrijke stappen zijn gezet door meer percelen van riolering te voorzien en door verbetering van de bestaande riolering. Dit heeft voornamelijk tot doel de lozingen van met regenwater verdund rioolwater via overstorten op het oppervlaktewater te verminderen. Het streven is erop gericht om in de loop van de komende periode van een gemengd stelsel over te gaan naar een gescheiden stelsel. In bestaande dorpsdelen zal het regenwater worden afgekoppeld van de riolering. In het kader van water bergen, vasthouden en afvoeren wordt er verder naar gestreefd om regenwater van dakoppervlakken en verhardingen tijdelijk op te vangen in vijvers en bestaand oppervlaktewater. Pas als dit op volle capaciteit is zal het water worden afgevoerd.

Het bestaande rioolstelsel in Uithuizen is een gemengd stelsel. Het bestaat uit een hoofdbemalingsgebied en twee bemalingsgebieden (Lage van de Weg en gebied Botter). Van hieruit wordt afgevoerd naar het hoofdbemalingsgebied en daarna naar de rioolwaterzuiveringsinrichting ten zuiden van het dorp.

Voor de ontwikkeling van herbouw-/nieuwbouwlocaties geldt verder dat ca. 10% van de totale nieuwe (extra) dak- en oppervlakteverharding (de te realiseren nieuwe verharding minus de bestaande) aan waterberging dient te worden gecompenseerd. In het centrum is het zoeken naar ruimte voor water echter zeer complex en vaak zal uitgeweken moeten worden naar aangrenzende gebieden. Daar kunnen mogelijk bestaande waterlopen worden verbreed en nieuwe waterpartijen in bijvoorbeeld groengebieden worden gerealiseerd. Het streven is erop gericht om het water zo lang mogelijk vast te houden in het betreffende peilgebied.

3.11 Duurzaamheid en energie

Met de verdere uitwerking van plannen voor intensivering en herstructurering binnen het centrumgebied worden duurzame inrichtingscondities geboden voor een hoogwaardig woon- en leefklimaat, dat aansluit op bestaande structuren. Voor nieuwbouw wordt de nagestreefde karakteristiek versterkt door het uiteindelijke uitgiftebeleid.

Bij het inrichten wordt zoveel mogelijk gewerkt met een gesloten grondbalans. Indien voor nieuwe ontwikkelingen bouwgrondstoffen noodzakelijk zijn, zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van secundaire bouwgrondstoffen. Dit eveneens conform de provinciale nota "Grondig ontwerpen". Ook op basis van het gemeentelijke beleid wordt hergebruik van licht verontreinigde bouwgrondstoffen waar mogelijk gestimuleerd. Verder geeft de Provinciale Grondwaterkaart aan dat de bodem mogelijk geschikt is voor koude/warmte opslag.

Naast duurzaam inrichten voert de gemeente Eemsmond in algemene zin een actief beleid ten aanzien van duurzaam bouwen. Daartoe is het convenant Duurzaam Bouwen Groningen ondertekend. Bij duurzaam bouwen worden de milieu- en gezondheidseffecten van het bouwen en de gebouwde omgeving tot een minimum beperkt. Om aan deze inspanningsverplichtingen vorm te geven zullen met toekomstige bouwers nadere afspraken worden vastgelegd, naast de regeling in het bestemmingsplan.

Verder beperkt een op duurzaamheid ingestelde samenleving haar afvalstroom en haar energieverbruik. Een belangrijke bijdrage aan duurzaamheid wordt echter geleverd door de inrichting van de panden en de directe (woon)omgeving. Een aantal aspecten is geregeld in bestaande wetgeving en daarmee onderdeel van de gebruikelijke omgevingsvergunningverlening. Als voorbeeld wordt het pakket warmte-isolatie-eisen genoemd dat is opgenomen in het Bouwbesluit. Hieraan toegevoegd is de energieprestatienorm (EPN), waardoor de hele energiehuishouding van een gebouw aan bepaalde eisen moet voldoen. Verder heeft de gemeente samen met de provincie het "Energieakkoord Noord Nederland" ondertekend. Daarin wordt de ambitie uitgesproken om met een verscherpte Energie Prestatie Coëfficiënt te bouwen. Materiaalkeuze in relatie tot duurzaam bouwen kenmerkt zich door een zuinig gebruik, het verminderen van schadelijke emissies en het gebruik van vernieuwbare grondstoffen. Uitgangspunt voor nieuwbouw en beheer is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Bij nieuwbouw van woningen wordt het Basispakket woningbouw als minimum DUBO-eis gehanteerd. Daarnaast gelden er maatregelen die de flexibiliteit van gebouwen bevorderen, opdat ze in de toekomst aangepast kunnen worden aan o.a. veranderende woongebruikfuncties en -wensen. Ook het aspect veiligheid heeft in diverse maatregelen een plaats gekregen. Met particuliere initiatiefnemers/marktpartijen worden hierover nadere afspraken gemaakt om te komen tot concrete invulling van ontwikkelingslocaties en verandergebieden.

4 Planologische randvoorwaarden

4.1 Inleiding

In voorliggende hoofdstuk worden de planologische randvoorwaarden voor het centrum van Uithuizen behandeld. Achtereenvolgens komen milieuaspecten, waaronder geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid, ecologie en molenbiotoop aan de orde.

4.2 Geluid

wegverkeer

Wat betreft geluidhinder wegverkeerslawaaï gelden er krachtens de Wet geluidhinder (Wgh) van rechtswege zones langs wegen. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd. Het plangebied voor het centrum van Uithuizen ligt binnen de zone van de provinciale weg N363, met een onderzoeksbreedte van 200 meter aan weerszijden. Hierbinnen bedraagt de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï 48 dB. Als deze waarde wordt overschreden moet er nader onderzoek worden gedaan naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Als deze niet mogelijk blijken kan het bevoegd gezag voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied door middel van het verlenen van een hogere grenswaarde afwijken tot 63 dB.

Door ingenieursbureau Spreen is begin 2009 in het kader van geluidhinder nader onderzoek verricht. Daaruit blijkt dat op basis van de actuele verkeersintensiteiten, en met inachtneming van een aftrek van 5 dB overeenkomstig het bepaalde in artikel 110g van de Wet geluidhinder voor wegen waar de snelheid minder is dan 70 km/uur, de relevante contour van de provinciale weg N363 is gelegen op een afstand van ca. 60 m. uit de wegwijk ervan. Omdat hierbinnen geen sprake is van nieuwe ontwikkelingssituaties hoeven er geen hogere waarden te worden aangevraagd.

spoorweg

Qua spoorweglawaaï ligt een deel van het plangebied voor het dorpscentrum binnen de 100 m. onderzoekszone van de spoorlijn Groningen-Roodeschool (traject 54). Hierbinnen bedraagt de voorkeurswaarde voor railverkeerslawaaï 55 dB. Indien deze waarde wordt overschreden moet onderzoek worden gedaan naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Zijn deze niet mogelijk dan kan het bevoegd gezag afwijken middels een hogere grenswaarde van het bepaalde voor geluidsgevoelige functies tot maximaal 68 dB.

Uit het recente onderzoek van bureau Spreen blijkt dat de relevante gegevens voor de spoorwegintensiteiten ontleend zijn aan het programma ASWIN, versie 2008. Daarbij is voor de toekomstige situatie rekening gehouden met een toename van de geluidsbelasting van 1,5 dB. Op basis daarvan geldt voor de betreffende spoorlijn een geluidscontour van ca. 90 m. aan weerszijden. Deze contour is met name aan de orde als er sprake is van nieuwe geluidsgevoelige functies in het betreffende gebied.

industrie Qua industrielawaai is er geen sprake van consequenties vanuit het aan de noordzijde van het plangebied gelegen bedrijventerrein Noord.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit 2007 (onderdeel 5.2 Wet milieubeheer) zijn Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit geïmplementeerd. Op grond van deze regels is onder meer bepaald dat gemeenten de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen. De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof/PM10), koolmonoxide en benzeen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen grenswaarden en plandrempels. Aan grenswaarden moet binnen een bepaalde termijn worden voldaan en bij overschrijding van plandrempels moeten maatregelen worden genomen. Het besluit verplicht gemeentes onder meer bij het vaststellen en herzien van bestemmingsplannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit mee te wegen, met name op plaatsen waar mensen langdurig verblijven en aan luchtverontreiniging worden blootgesteld. In elk geval moet bekeken worden of aan de grenswaarden wordt voldaan. Met name de waarden van fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) vormen daarbij een aandachtspunt.

De bijdrage van rail- en scheepvaartverkeer is binnen de gemeente vanwege de geringe intensiteiten niet van belang voor de luchtkwaliteit. Industriële puntbronnen zijn op voldoende grote afstand gelegen.

Uitgaande van de toekomstige verkeersintensiteiten blijkt uit eerder uitgevoerde berekeningen, o.a. in het kader van het toestaan van het Tijdelijke hotel Energy Village in het gebied tussen Uithuizen en Uithuizermeeden, een achtergrondwaarde voor NO₂ in 2009 van 11,2 microgram per m³. De achtergrondwaarde voor fijn stof PM10 bedraagt 20,2 microgram per m³. Het 24-uursgemiddelde wordt 3x per jaar overschreden. Hiermee liggende de betreffende waarden ruim onder de grenswaarden van 40 microgram per m³ en is er geen sprake van dreigende overschrijdingen. Dit geldt ook –rekening houdend met toenemende verkeersintensiteiten- in de jaren 2010 en 2020 voor de hele gemeente alsook voor het totale centrumgebied.

Daarbij wordt opgemerkt dat onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit 2007/ artikel 5.16 lid 1 Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen geen belemmering meer vormen voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Projecten dragen “niet in betekenende mate” bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Bij toekomstige planwijzigingen is het van belang te beoordelen of de voorgenomen wijziging dan voldoet aan één van de voorwaarden zoals genoemd in artikel 5.16 lid 1 Wet milieubeheer.

4.4 Bodemkwaliteit

verontreiniging

De bodem informatiekaart van de provincie Groningen geeft voor het centrum van Uithuizen informatie over reeds verricht (gemeentelijk) bodemonderzoek. Dit in het kader van een eerdere omgevingsvergunningsprocedure, verleende milieuvergunning of een eerder geconstateerde verontreiniging. Op de kaart staan eveneens historische activiteiten vermeld die bekend zijn uit archiefonderzoek (bij de Kamer van Koophandel, Hindernet, Milieuvergunningen en Arbeidsinspectie). De aard van een eventuele historische activiteit zegt iets over de kans om bodemverontreiniging aan te treffen. Ook de periode waarin een eventuele historische activiteit heeft plaatsgevonden is een indicatie voor bodemverontreiniging. Tevens bevat de kaart informatie over aanwezige boven- en ondergrondse brandstoftanks. Per tanklocatie is aangegeven of deze gesaneerd is en of de tank nog aanwezig is of volledig verwijderd is. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat de kaart slechts indicaties aangeeft en dat in sommige gevallen aanvullend onderzoek noodzakelijk blijft. Ook bevat de kaart alleen de onderzoeken van de locaties die op dit moment bekend zijn. De kaart kan worden geraadpleegd bij nieuwe ontwikkelingen. Het plangebied voor het centrum van Uithuizen kent veel bekende bodemonderzoeken.

Voor verdere bodembescherming en –sanering geldt in hoofdzaak de Wet Bodembescherming met verschillende besluiten en circulaire's. Het bevat ook de voorwaarden voor hergebruik en toepassing van (licht) verontreinigde grond. Bij (her)ontwikkeling wordt gestreefd naar een zo schoon mogelijke bodem, waarbij in geval van saneringen uitgangspunt is dat de multifunctionaliteit van de bodem wordt hersteld.

4.5 Milieuzonering

Milieuzonering is bedoeld om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden en te verbeteren door een juiste afstemming van wonen, werken, recreëren en dergelijke. Door zonering wordt de hinder voor gevoelige functies verantwoord ingeperkt en wordt aan gevestigde bedrijven zekerheid geboden omtrent de toegelaten en bestemde activiteiten. In de VNG-lijst “Bedrijven en milieuzonering” 2009 zijn indicatieve afstanden voor verschillende functies opgenomen. De in het Centrumplangebied gevestigde bedrijven vallen in het algemeen volgens de VNG-lijst onder maximaal categorie 2, met een bijbehorende afstand van 30 meter. Uitzondering daarop is de specifiek toegestane drukhal van de Ommelander Courant aan de Westerstationsstraat.

Ook voor andere dan toegelaten bedrijfsfuncties gelden ingevolge de VNG-lijst minimale afstanden. Dit is het geval voor openbaar bestuursfuncties (categorie 1, met 10 meter voor kantoren ten behoeve van openbaar bestuur). In categorie 2 (30 meter) valt een aantal onderwijsfuncties (zowel basis- als voortgezet(beroeps) onderwijs), gezondheidszorgfuncties en horecafuncties (cafés, bars en discotheken). De meeste detailhandel -inclusief supermarkt- valt binnen categorie 1 (10 meter).

Aan deze afstanden wordt niet in alle gevallen voldaan. Opgemerkt wordt dat de afstanden in de VNG-lijst gebaseerd zijn op de ligging van de diverse functies in een rustige woonwijk. Aangezien grote delen van het centrumplangebied niet zijn aan te merken als een rustige woonwijk zijn kortere afstanden tot bepaalde functies redelijkerwijs te verantwoorden en te motiveren. De gebieden met functiemenging kunnen voor de eerste categorie een afstand van 0 meter aanhouden, zodat er bijvoorbeeld ook boven de winkel kan worden gewoond. Bij het toestaan van nieuwe activiteiten zijn bij de betreffende (milieu) vergunningverlening, maar ook de via de Algemene Maatregelen van Bestuur, toelaatbare activiteiten inpasbaar. Het bestemmingsplan bevat een grofmazige zeef voor planologisch toelaatbare activiteiten en fijnregeling vindt plaats binnen de vergunningverlening of via een AMvB op de betreffende kavel. Zo wordt iedere concrete situatie in een eigen context geplaatst.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het overlijdensrisico voor personen als gevolg van ongevallen met gevaarlijke stoffen en de bescherming hiertegen. De veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Verder kunnen de veiligheidsrisico's worden verdeeld in risico's veroorzaakt door bedrijvigheid (inrichtingen) en in risico's veroorzaakt vanwege het transport van gevaarlijke stoffen (via weg, spoor, vaarweg, of buisleidingen). Er zijn daarom normen vastgesteld om deze risico's te beheersen en op een acceptabel niveau te houden. De veiligheidsnormen zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, 2009) en, voor het vervoer, in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS, 2005). Beide kaders bevatten grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en richtwaarden voor het groepsrisico. Het BEVI en de circulaire verplichten gemeenten bij ruimtelijke besluiten de risiconormen in acht te nemen. In deze paragraaf wordt de risicosituatie voor het plangebied geschetst. Hiervoor zijn alle voor de externe veiligheid relevante bronnen geïnventariseerd.

plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico buiten een inrichting of langs een (spoor)weg, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of langs het (spoor)weg. Voor kwetsbare objecten geldt dat de PR 10-6 een grenswaarde is. Er mogen binnen deze PR 10-6 geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt dat de PR 10-6 een richtwaarde is. Met andere woorden: beperkt kwetsbare objecten dienen in principe buiten de PR 10-6 te worden opgericht, mits hiervoor gewichtige redenen voor zijn.

groepsrisico	Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriënterende waarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Overheden moeten iedere verandering van het GR verantwoorden. Deze verantwoordingsplicht moet overheden aanzetten tot discussie over de omvang van het groepsrisico en de verhouding tot de oriënterende waarde, maar ook over de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden. De oriënterende waarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. In die curve (de zogenaamde Fn-curve) wordt de calamiteitfrequentie afgezet tegen het verwachte aantal doden. Met de komst van de verantwoordingsplicht is de toetsing aan de oriënterende waarde niet meer dan een onderdeel in een totale afweging.
inventarisatie bestaande risicobronnen	Conform de landelijke regelgeving moet een inventarisatie worden uitgevoerd van de risicobronnen in en nabij het gebied waarvoor het bestemmingsplan wordt vastgesteld. In de volgende paragrafen worden de uitkomsten van deze inventarisatie gepresenteerd. Voor de gegevens over de risicobronnen is gebruik gemaakt van onderstaande overzichten: - Provinciale risicokaart; - Wm-archief gemeente Eemsmond; - Kaarten in provinciaal basisnet Groningen.
risicovolle inrichtingen	Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen centraal. Daarbij wordt het Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR) onderscheiden. Verder worden in het Bevi de begrippen beperkt kwetsbaar object en kwetsbaar object omschreven. Voor deze begrippen wordt verwezen naar bijlage 1. In navolgende tekst wordt achtereenvolgens het PR en het GR besproken. <i>Risicovolle inrichtingen</i> Bij het raadplegen van de professionele risicokaart van de provincie Groningen, bijlage 2 komt naar voren dat zich in en nabij het plangebied geen inrichtingen bevinden welke een belemmering vormen voor het plangebied. Verder geldt voor het plangebied dat het niet is gelegen in het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. <i>Buisleidingen</i> Binnen het plangebied zijn geen relevante buisleidingen aanwezig. <i>Transport gevaarlijke stoffen</i> Het externe veiligheidsbeleid laat steeds meer een ontwikkeling zien waarbij een koppeling wordt gelegd tussen risicobron, risicocontour en ruimtelijke ordening. Voor inrichtingen is dit via het Bevi vormgegeven. Voor transport is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in ontwikkeling. In het Btev wordt de ruimtelijke kant van het basisnet voor rijkswegen, spoor en waterwegen vormgegeven. Voor lokale wegen kan het bevoegde gezag (provincie of gemeente) ook een

basisnet vaststellen. De provincie Groningen heeft een provinciaal basisnet Groningen ontwikkeld.

De provincie Groningen heeft het ontwerp provinciaal basisnet Groningen in juni 2009 vastgesteld en is daarna voor reacties rondgezonden. De reacties op het ontwerp provinciaal basisnet Groningen en de laatste inzichten rondom het nationaal Basisnet hebben ertoe geleid dat het provinciaal basisnet Groningen, status definitief en vastgesteld door Gedeputeerde Staten d.d. 20 april 2010 er qua opzet anders uit ziet dan het ontwerp.

Het provinciaal basisnet Groningen is de uitkomst van een traject waarin is aangesloten bij nationale inzichten over autonome groei. Dit is een traject waarin inzicht is verkregen in geprognosticeerde transportaantallen als gevolg van ontwikkelingen in de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl en waarin keuzes zijn gemaakt om de relatief veilige situatie die in de provincie Groningen aanwezig is rondom transportassen te behouden. Daarbij mag het vestigingsklimaat voor bedrijven, die grote transportstromen van gevaarlijke stoffen genereren in de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl, niet onnodig worden beperkt.

De winst van het toekomstige basisnet weg en het provinciaal basisnet Groningen is dat een robuust systeem is vormgegeven, waarin de externe risico's van transport van gevaarlijke stoffen zijn beschouwd en de gevolgen inzichtelijk zijn gemaakt. Ten behoeve van ruimtelijke plannen rondom de transportassen uit het provinciaal basisnet Groningen hoeft voor het plaatsgebonden risico (PR) geen berekening meer gemaakt te worden. Verder zijn in het provinciaal basisnet Groningen situaties beschreven waarin gemeenten bij de besluitvorming van ruimtelijke plannen géén nadere verantwoording (o.a. geen risicoberekening) van het groepsrisico (GR) meer hoeven uit te voeren. Er zijn referentiewaarden beschikbaar voor situaties waarin wel gerekend moet worden en er is een uniforme benadering binnen de provincie Groningen.

Provinciaal basisnet Groningen/landelijk basisnet versus bestemmingsplan Uithuizen Dorpscentrum PRmax, 30 meter zone en PAG

In het provinciaal basisnet Groningen wordt aangegeven dat als het bestemmingsplan niet wijzigt, er sprake is van een bestaande situatie. In de overige gevallen is er sprake van een nieuwe situatie en zal er rekening gehouden moeten worden met de PRmax en 30 meter zone.

- N363 De PRmax voor de provinciale weg N363 is niet van toepassing en ligt ook niet in het bestemmingsplan Uithuizen Dorpscentrum. De 30 meter zone van de provinciale weg N363 uit het provinciaal basisnet Groningen en het PAG uit het landelijke basisnet liggen in het plangebied. De 30 meter zone en het PAG zijn gelegen in respectievelijk de bestemmingen Bedrijf, Water, Groen, Verkeer en Verkeer-Railverkeer. Binnen deze bestemmingen mogen binnen de 30 meter zone en het PAG van de N363 geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen worden gerealiseerd. Dit geldt praktisch alleen voor de bestemming Bedrijf, omdat binnen de overige bestemmingen geen gebouwen zijn toegestaan. Op grond van externe veiligheid bestaat dan geen bezwaar tegen realisatie van het bestemmingsplan.

spoortraject Sauwerd –
Eemshaven

De 30 meter zone van spoorwegtraject Sauwerd – Eemshaven uit het provinciaal basisnet Groningen en de PRmax en PAG uit het landelijke basisnet liggen in het plangebied. De 30 meter zone, PRmax en PAG zijn gelegen in respectievelijk de bestemmingen Bedrijf, Centrum, Groen, Wonen en Verkeer-Railverkeer. Binnen deze bestemmingen mogen binnen de 30 meter zone en het PAG van de N363 geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen worden gerealiseerd. Dit geldt praktisch alleen voor de bestemming Bedrijf, Centrum en Wonen, omdat binnen de overige bestemmingen geen gebouwen zijn toegestaan. Op grond van externe veiligheid bestaat dan geen bezwaar tegen realisatie van het bestemmingsplan.

groepsrisico

Voor transportroutes is het groepsrisico als volgt gedefinieerd: de kans per jaar per kilometer weg dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de weg in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft daarmee de aandachtspunten op de route van het spoor aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en de dichtheid van de bebouwing in de omgeving van de weg. De verantwoording van het groepsrisico is vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De verantwoording heeft betrekking op een gebied van 200 meter aan weerszijden van een transportroute. Verder wordt in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen het invloedsgebied als volgt omschreven: “het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.”

Voor de uitvoering van de QRA is gebruik gemaakt van het rekenprogramma RBM-II versie 1.3 en de rapporten zijn als bijlage bijgevoegd. Volgens voorschrift is een traject van 1 kilometer van de provinciale weg N363 en het spoorwegtraject Sauwerd - Eemshaven gemodelleerd. Langs dit weggedeelte en spoorwegtraject is een strook geïnventariseerd van circa 200 meter ter weerszijden van de weg en het spoor. Voor de personendichtheid is gebruik gemaakt van de professionele risicokaart Nederland. Op de professionele risicokaart is de mogelijkheid om een populatiebestand te maken. Het populatiebestand bevat van elk adres in Nederland het aantal in potentie aanwezige personen (bewoners en/of werknemers) en geeft per adres de functie: wonen, werken, gemengd. Standaard wordt voor de dagsituatie uitgegaan van een aanwezigheid van 50%.

N363

Voor de frequentie van het aantal transporten is gebruik gemaakt van de referentiewaarden overige provinciale wegen zoals deze zijn opgenomen in het provinciaal basisnet Groningen. Voor de N363 zijn dit onderstaande transporten:

referentiewaarden overige provinciale wegen				
LF1	LF2	LT1	LT2	GF3
1.000	2.000	0	0	75

De uitkomst van de berekening laat zien dat het plaatsgebonden risico 10-6 niet aanwezig is. Figuur 1 en de tabel 1.1 op bladzijde 2 van het rekenrapport van RBM-II versie 1.3 (zie bijlage) tonen dat het plaatsgebonden risico 10-8 op 22 meter van de provinciale weg ligt.

Uit het resultaat van de berekening komt naar voren dat voor de situatie waar aan beide kanten van de provinciale weg N363 het aantal personen is ingevoerd de oriënterende waarde niet wordt overschreden, zie hiervoor de grafiek (FN-curve) in de bijlage. Gezien het conserverend karakter van het bestemmingsplan Uithuizen Dorpscentrum zal het groepsrisico door het vaststellen van het bestemmingsplan niet veranderen. Er is geen sprake van ruimtelijke belemmeringen voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

Spoortraject Sauwerd –
Eemshaven

Voor de frequentie van het aantal transporten is gebruik gemaakt van de referentiewaarden Spoor GR berekening zoals deze zijn opgenomen in het provinciaal basisnet Groningen. Voor het spoortraject Sauwerd – Eemshaven zijn dit onderstaande transporten:

Spoorvak	Stof A (brandbaar gas)	B2 (tox.gas excl. chloor)	B3 (chloor)	C3 (zeer brandbare vloeistoffen)	D3	D4
Sauwerd– Eemshaven				2900		

De uitkomst van de berekening laat zien dat het plaatsgebonden risico 10-6 niet aanwezig is. Figuur 1 en de tabel 1.1 op bladzijde 2 van het rekenrapport van RBM-II versie 1.3 tonen dat het plaatsgebonden risico 10-8 op 17 meter van het spoor ligt.

Het groepsrisico wordt in de grafiek (FN-curve) in de bijlage zichtbaar gemaakt, waarbij opvalt dat er door het rekenprogramma geen curve is ingetekend, omdat de kans op dodelijke slachtoffers buiten de grenzen van de berekening valt (kans kleiner dan 10-9, dat is 1 op de miljard). In de tabel 3.1.1 worden geen dodelijke slachtoffers vermeld.

risicovolle transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het externe veiligheidsbeleid van VROM ten aanzien van buisleidingen in werking treden middels het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb). In en nabij het bestemmingsplan Uithuizen Dorpscentrum zijn geen hogedruk aardgastransportleidingen gelegen welke op grond van het aspect externe veiligheid een belemmering kunnen zijn voor het realiseren van het bestemmingsplan. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat er geen hogedruk aardgastransportleidingen in of nabij het plangebied zijn gelegen en dus niet leiden tot veiligheidsproblemen voor het bestemmingsplan.

Het plan is door de regionale brandweer beoordeelt op aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het advies is als bijlage opgenomen. De conclusies zijn als volgt:

bestrijdbaarheid

Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt dat de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen over het algemeen voldoende zijn. Wel wordt geadviseerd om bij nadere invulling van het bedrijventerrein tussen het spoor en de provinciale weg extra bluswatervoorzieningen aan te leggen.

zelfredzaamheid	Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt dat op het bovengenoemde bedrijventerrein sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen en dat de ontvluchtings- en signaleringsmogelijkheden hier beperkt zijn. Daarom is de veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen opgenomen, waardoor het oprichten van nieuwe objecten voor verminderd zelfredzame personen niet is toegestaan.
conclusie	Het plangebied is niet gelegen in een PR 10-6 contour van een Bevi-inrichting. Er wordt dus voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Ook is het plangebied niet gelegen in het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. De PRmax reikt niet tot de grens van het plangebied Uithuizen Dorpscentrum en vormen voor het aspect externe veiligheid geen belemmering. De 30 meter zone en het invloedsgebied van de N363 en de 30 meter zone van het spoortraject Sauwerd – Eemshaven zijn wel gelegen in het plangebied. Door de genomen maatregelen bestaat op grond van externe veiligheid geen bezwaar tegen het vaststellen van het bestemmingsplan. De geadviseerde PRmax van het spoortraject Sauwerd - Eemshaven ligt in het bestemmingsplan. Binnen de PRmax bevinden zich bestaande (beperkt) kwetsbare objecten. In het plan wordt voor nieuwe kwetsbare objecten rekening gehouden met de PRmax van 11 meter aan weerszijden van het spoortraject Sauwerd – Eemshaven.
conclusie	Het groepsrisico wordt verantwoord geacht.

4.7 Ecologie

In het kader van het verdere actualiseringstraject van het bestemmingsplan voor het dorpscentrum van Uithuizen zijn de betrokken ecologische aspecten gezien. Natuur- en ecologische waarden zijn voornamelijk gebonden aan water- en oevermilieus en aan opgaande beplanting in de (tuindelen binnen de) oudere dorpsdelen. Dit met name rond de Menkemaborg, in het Dingebos, rond het sportveldencomplex en op de overgang van het dorp naar het buitengebied. Gelet op de aard ervan zijn de hier in het wild voorkomende planten- en diersoorten algemeen voorkomend. Beschermde Vogel- en Habitatgebieden zijn niet in de directe nabijheid van het dorp gelegen, evenmin als beschermde natuurmonumenten. De waarden worden voornamelijk bepaald door een als binnengebied-tuinenmilieu met erfbeplantingen te typeren omgeving. Deze kent een relatief lage natuurwaarde, afgezien van de broedbiotoop voor algemene park- en tuinvogelsoorten. Met de regeling voor het bestaande dorpsgebied worden dan ook geen negatieve effecten verwacht op het gebied van de wetgeving in de Flora- en Faunawet. Dit geldt ook ten aanzien van vleermuizen. Deze gebruiken meer half/open landschap met houtsingels en open water als foerageergebied, en kunnen zich in een meer bebouwde omgeving met bomen en struweel prima handhaven. Mocht er bij herontwikkeling sprake zijn van enig effect, dan zal dit eerder positief zijn omdat nieuwe bebouwing mogelijk tot toekomstige vleermuisverblijfplaatsen kan leiden. Inzake het voorliggende bestemmingsplan bestaat er echter geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en Faunawet.

4.8 Molenbiotoop

Direct grenzend aan de westzijde van het plangebied voor het centrum bevindt zich molen De Liefde aan de Mennonietenkerkstraat. Hiervoor geldt een vrijwarings-/beschermingszone van 100 m. c.q. 500 m. In de eerste zone mag in beginsel niet boven de stellinghoogte van de molen van 10,35 m. +NAP gebouwd worden, tenzij zwaarwegende argumenten bestaan welke leiden tot een afwijkingsnoodzaak van de maximale hoogte. De betreffende zone is als zodanig opgenomen in de regeling. 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 10.35 m. Met deze regeling wordt de molen beschermd in het recht op windvang en als waardevol beeldbepalend element.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

systematiek	De opzet van voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op het vigerend bestemmingsplan. Verder is de opzet van het bestemmingsplan gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening. Een bestemmingsplan dient te voldoen aan de RO standaarden en regels 2008. Dit houdt onder meer in dat het plan opgesteld dient te worden conform IMRO 2008 en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen: SVBP 2008.
digitalisering	De gemeente is eveneens verplicht om nieuwe bestemmingsplannen digitaal beschikbaar te stellen. De belangrijkste drijfveer voor digitalisering van bestemmingsplannen is in eerste instantie de bevordering van de uitwisselbaarheid van digitale bestanden tussen vooral gemeenten en provincies. Een belangrijk afgeleid effect is dat bestemmingsplannen veel eenvoudiger toegankelijk kunnen worden gemaakt voor burgers. Het onderhavige bestemmingsplan zal in dat kader niet alleen op papier, maar ook digitaal raadpleegbaar zijn. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen zowel in papieren versie (analoge verbeelding) als digitaal (digitale verbeelding) te worden vastgesteld. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend. Een systematiek met gedetailleerde bouwvlakken en daarop afgestemde bepalingen in de regels zorgt daarbij voor een zo toegankelijk en leesbaar mogelijk bestemmingsplan voor burgers.
Wabo	Per 1 oktober 2010 is tevens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Een aantal vergunningen is onderdeel geworden van de omgevingsvergunning. Onder andere de terminologie hiervan is gewijzigd. De SVBP is hier echter nog niet aan aangepast. Er is derhalve een werkafspraken opgesteld voor de toepassing in bestemmingsplannen. De volgende termen zijn gewijzigd: - ontheffing van de bouwregels - ontheffing van de gebruiksregels - aanlegvergunning - sloopvergunning in: - afwijking van de bouwregels - afwijking van de gebruiksregels - omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden - omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk Deze termen zijn toegepast binnen dit bestemmingsplan.
flexibiliteit	Dit bestemmingsplan is conserverend van aard, omdat er sprake is van reeds bestaande bebouwing in het centrum van Uithuizen. Binnen dit bestaande gebied is in beginsel duidelijk welke ruimte wel en niet gegeven zou moeten worden voor (vervanging en/of uitbreiding van) bebouwing. Er kan dan ook worden gekozen voor een systematiek, waarbij relatief gedetailleerd op de verbeelding wordt aangegeven waar gebouwd kan worden. Toekomstige (grootschalige) ontwikkelingen in de buurt kunnen daarmee alleen via een wijziging of

herziening van het bestemmingsplan worden ingepast. Hiervoor wordt dan een eigen en daarop toegesneden procedure gevolgd. Daarnaast is een aantal afwijkingsregels opgenomen.

5.2 De planregels

De planregels sluiten aan bij de uitgangspunten met betrekking tot de invulling van het plangebied, welke in voorgaande hoofdstukken zijn geformuleerd. Gebaseerd op deze achtergronden wordt per bestemming de regelgeving toegelicht. Een beschrijving in hoofdlijnen wordt niet gehanteerd. Bij de bestemming “Centrum” wordt uitvoeriger ingegaan op de regels om als voorbeeld te dienen. Bij de overige planregels wordt, voor zover noodzakelijk, alleen nader ingegaan op de mogelijkheden die de bestemmingsomschrijving biedt. Er wordt niet verder ingegaan op de systematiek van de bouwregels, afwijkingsmogelijkheden, etc. Deze is in alle planregels min of meer dezelfde en behoeft derhalve niet bij ieder artikel opnieuw toelichting. Slechts wanneer sprake is van bijzonderheden zal daar nader op worden ingegaan.

Bedrijf Deze bestemming (artikel 3) regelt dienstverlenende bedrijven en de bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 in het plangebied, zoals deze als zodanig staan vermeld in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 3 bij de planregels. Dit voor zover niet aan te merken als risicovolle inrichting vallend onder het Bevi en/of als inrichting vallend onder de Wet geluidhinder. De qua milieu en schaal minder hinderlijke bedrijven worden passend geacht binnen Uithuizen Dorpscentrum.

Bedrijfswoningen, andere bouwwerken en overige bijbehorende voorzieningen ten dienste van en in verband met de bestemming zijn op deze gronden toegestaan. Echter, per bedrijf mag niet meer dan één bedrijfswoning worden opgericht en op gronden aangeduid met “specifieke vorm van waarde – zichtlocatie” zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

Een bestaande garage en drukkerij hebben specifieke aanduidingen gekregen. Detailhandel wordt opgedeeld in verschillende groepen:

- detailhandel en installatieactiviteiten in sanitair, huishoudelijke apparaten en radio/tv (technisch centrum). Deze vormen van detailhandel zijn alleen op de daarvoor aangeduide gronden toegestaan;
- detailhandel in volumineuze goederen; eveneens slechts op de daarvoor aangeduide gronden toegestaan;
- bijbehorende detailhandel, voor zover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan onderschikt is.

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan, met betrekking tot bedrijfsvestigingen indien zij tot een andere dan de categorieën 1 en 2 van de begeleidende bijlage behoren, maar naar hun aard en naar hun effecten op het woon- en leefklimaat toch passend worden geacht in vergelijking met de toegestane categorieën.

Ook voor de verplaatsing of nieuwe vestiging van detailhandel in volumineuze goederen op gronden die niet zijn voorzien van een aanduiding “detailhandel volumineus” kan een wijziging van het bestemmingsplan worden gemaakt. De voorwaarden hierbij zijn dat de bestaande detailhandelstructuur van Uithuizen hierdoor niet onevenredig mag worden aangetast en dat kan worden voldaan aan een minimale parkeernorm van 1 parkeerplaats op 100 m² (bruto) verkoopvloeroppervlakte.

Tot slot kunnen nadere eisen gesteld worden aan gronden voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van waarde - zichtlocatie” met betrekking tot de situering en afmetingen van gebouwen. Dit betreft de strook tussen het spoor en de provinciale weg. Daarbij vormt de gestelde eisen uit de bij de regels opgenomen bijlage 1 het uitgangspunt.

Centrum Het beleid is gericht op het in stand houden en versterken van de (regionale) verzorgingsfunctie, alsmede het behoud van de ruimtelijke karakteristieken. Het grootste deel van het plangebied Uithuizen Dorpscentrum is bestemd tot “centrum” (artikel 4). Deze bestemming regelt het gebruik voor wonen, kantoren en maatschappelijke instellingen. Daarbij kunnen de met “detailhandel” aangeduide gebouwen als zodanig worden gebruikt. Bij detailhandel zijn daarnaast supermarkten en de detailhandel in bouwmaterialen, doe-het-zelf-artikelen en tuininrichting apart onderscheiden. Deze zijn alleen toegestaan op de daarvoor speciaal aangeduide gronden in verband met het volumineuze karakter dan wel de specifieke parkeernormen.

De bestaande horecagelegenheden zijn op de verbeelding aangeduid. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen horeca categorie 2 (voornamelijk gericht op voedsel) en categorie 3 (voornamelijk gericht op drank). Logiesfuncties zijn bij categorie 2 inbegrepen, maar zijn slechts toegestaan wanneer het perceel expliciet is benoemd in de regels. Slechts wanneer de horeca een duidelijke ondersteuning van de winkelfunctie vormt, is horeca tevens toegestaan op gronden met de bestemming “centrum” zonder de aanduiding “horeca”. Dit betreft bijvoorbeeld een koffiecorner in een winkelpand.

Voor nieuwe horecagelegenheden geldt categorie 2 bedrijven via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt. Voor logiesfuncties is een onderscheid gemaakt in het bieden van nachtverblijf tot 10 personen en meer dan 10 personen. Bij (minder dan) 10 personen wordt de afwijkingsbevoegdheid gehanteerd, bij meer dan 10 wordt een wijzigingsbevoegdheid gehanteerd. Een wijzigingsbevoegdheid is tevens van toepassing op nieuwe horeca van categorie 3.

Deze wijzigingen kunnen alleen worden toegestaan, indien er wordt voldaan aan de genoemde criteria. Deze bepalen onder andere dat de horeca geen ernstige overlast mag opleveren voor de omgeving. Daar valt ook de verkeerssituatie onder. Het bedrijf moet bereikbaar zijn en er moet parkeergelegenheid in de buurt zijn. Een richtlijn voor de aan te houden afstand tot gevoelige functies kan worden gehaald uit de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”.

De aanduiding kan tevens van de verbeelding worden verwijderd, indien het gebruik als horeca is gestopt. Hiervoor is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De met “kamerverhuur” aangeduide gebouwen kunnen als pension of kamerverhuurbedrijf worden gebruikt. Van belang is dat, naast het oorspronkelijke huishouden maximaal 3 personen mogen onderhuren.

Indien het pand wordt verhuurd zonder dat het oorspronkelijke huishouden erin woont, mogen maximaal 4 personen onderhuren.

Niet alle ambachtelijke en nijverheidsbedrijven zijn in deze bestemming toelaatbaar. Alleen de in categorie 1 en 2 van de (eveneens als bijlage 3 aan de planregels toegevoegde) Staat van Bedrijfsinrichtingen genoemde bedrijven zijn mogelijk. Bij de (milieu) vergunningverlening wordt verder getoetst op de consequenties ervan voor o.a. de woonfunctie. De overige bedrijven in het centrum zijn afzonderlijk bestemd (zie artikel 3). De bijbehorende voorzieningen zoals magazijn-, stallings- en expeditieruimte, alsmede kantoor- en verblijfsruimte zijn tot slot toegestaan, zolang zij de hoofdfunctie ondersteunen.

Ook vallen functies als verkeers- en parkeervoorzieningen en verblijfsdoeleinden binnen deze bestemming. Voor de verbindingzones tussen de Blink en de aan Molenerf grenzende parkeerplaats en tussen Blink en de westelijk gelegen parkeerplaats is de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – doorgang” opgenomen. Op deze manier zijn voor het langzaam verkeer de winkelgebieden goed bereikbaar.

bouwen binnen het bouwvlak

In dit bestemmingsplan is gekozen voor een regeling waarin staat dat alleen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mag worden gebouwd en onder welke voorwaarden (ten aanzien van situering van bebouwing en de goot- en bouwhoogte) dit mag. Daarbij zijn de bouwregels afgestemd op de bestaande bebouwing en het nagestreefde eindbeeld. Afwijkende hoogtes en goothoogtes zijn op de verbeelding aangegeven. Het bouwen binnen het bouwvlak geldt voor alle gebouwen, er is geen onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen (inclusief overkappingen/carports). Alleen vergunningsvrije gebouwen zijn hiervan uitgezonderd, omdat zij buiten de werkingssfeer van het bestemmingsplan vallen.

geen nieuwe woningen

Realisatie van nieuwe woningen is niet toegestaan, met uitzondering van het vervangen van bestaande woningen. Hieronder worden tevens functiewijzigingen verstaan. In bijlage 4 van de regels staan de aanwezige woningen vermeld in een adressenlijst.

situering en oppervlakte bebouwing

De systematiek waarbij alle gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden, leidt op de plankaart tot relatief grote bouwvlakken. Hoofdgebouwen moeten in of maximaal 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd in verband met de representatieve inrichting van de gronden die grenzen aan openbaar gebied. Daarnaast is bepaald dat buiten de bouwvlakken op de achtererven onder voorwaarden mag worden gebouwd. Tien procent van deze gronden/achtererven mag worden bebouwd, waarbij aparte hoogtematen gelden.

bouwhoogte

De maximale goot- en bouwhoogte die voor een bouwperceel gelden, zijn 7 meter voor gebouwen met een platte afdekking en bij een kap 7 meter voor de goothoogte en 10 meter voor de bouwhoogte. Uitzonderingen staan op de verbeelding aangegeven. Op de achtererven buiten de bouwvlakken dienen de hoogtes van

gebouwen niet meer te bedragen dan 3 meter bij een platte afdekking en bij afdekking met een kap mag de goothoogte niet meer dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,50 meter bedragen.

doorgang

De langzaam verkeersverbinding, op de verbeelding aangeduid met “specifieke bouwaanduiding – doorgang”, dient minimaal 2,5 meter breed te zijn.

andere bouwwerken

Voor andere bouwwerken bedraagt de maximale bouwhoogte 5 meter, waarbij erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mogen bedragen.

reclamemasten

Op grond van de provinciale omgevingsverordening mag de hoogte van reclamemasten niet meer dan 6 meter te bedragen.

nadere eisen

Om de plaats en afmetingen van bepaalde bebouwing te kunnen reguleren is een nadere eisenregeling opgenomen ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid en/of de stedenbouwkundige karakteristieke bebouwing. De gemeentelijke welstandsnota vormt hierbij het uitgangspunt om tot een samenhangend straatwand- en bebouwingsbeeld te komen.

afwijken van de bouwregels

Van het verbod op het toevoegen van woningen (anders dan vervanging van bestaande woningen) binnen de daarvoor aangeduide bouwvlakken kan het bevoegd gezag afwijken van het bestemmingsplan. Daarbij is als voorwaarde gesteld dat het provinciale woningbouwbeleid (nieuwbouwruimte) alsmede het gemeentelijke Woonplan-uitvoeringsbeleid dient als toetsingskader bij de afweging voor het al dan niet toestaan van nieuwe woningen. De overige bouwregels blijven bij de toevoeging van woningen onverminderd van kracht, waarbij in de afweging de (gewenste) functionele samenhang in het winkelfront op de begane grond betrokken wordt. Dit geldt vooral binnen het centrale winkeldeel Hoofdstraat-Oost en rond De Blink (inclusief Molenerf).

specifieke gebruiksregels

Er is bepaald dat het verkoopvloeroppervlak van supermarkten en detailhandel in bouwmaterialen, doe-het-zelfartikelen en tuininrichting (als bedoeld ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van detailhandel – bouw- en tuincentrum”) alleen mag worden ingericht als ook de daarvoor benodigde uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd. Voor elke 50 m² (bruto)vloeroppervlakte voor detailhandel in bouwmaterialen, doe-het-zelfartikelen en tuininrichting dient één parkeerplaats gerealiseerd te worden op de voor “Verkeer” of “Centrum” (onbebouwd) bestemde gronden. Tevens dient voor elke 25m² (bruto) verkoopvloeroppervlakte van supermarkten één parkeerplaats gerealiseerd te worden op de voor “verkeer” of “centrum” (onbebouwd) bestemde gronden.

afwijken van de gebruiksregels

Binnen bepaalde grenzen bieden de regels de mogelijkheid om af te wijken van een aantal regels. Afwijken van het bestemmingsplan voor kamerverhuur is alleen mogelijk indien er geen hinder voor

het woonmilieu en de verkeersafwikkeling optreedt. Tevens kan er afgeweken worden van het bestemmingsplan voor bedrijfsvestigingen indien zij tot een andere categorie behoren, maar naar hun aard en naar hun effecten op het woon- en leefklimaat niet bezwaarlijker zijn dan de toegestane categorieën.

omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden een hoofdgebouw te slopen of te laten slopen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag. Deze omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan alleen worden afgegeven wanneer een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend voor het plaatsvervangende bouwwerk van het te slopen gebouw of wanneer een niet-bebouwde invulling van de bijkomende gronden toelaatbaar kan worden geacht in de onder de nadere eisen bedoelde beeldkwaliteit.

wijzigingsbevoegdheid

Voor het opnemen van aanduidingen die zijn toegestaan binnen “Centrum” op een andere locatie dan reeds op de verbeelding is weergegeven, kan tevens een wijziging plaatsvinden.

Groen	De bestemming groen (artikel 5) geeft ruimte aan groenvoorzieningen, waterberging, waterlopen, paden en berm- en oeverstroken. Gebouwen, andere bouwwerken en reclamemasten zijn toegestaan.
Maatschappelijk	Deze bestemming (artikel 6) betreft educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levenbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en openbare dienstverlening. Daartoe behoren onder andere de in het plangebied voorkomende kerken, het gemeentehuis en een peuterspeelzaal. Bij de bouwregels is gekozen voor een op de verbeelding weergegeven gedifferentieerd stelsel van hoogtematen, omdat de bebouwing van deze voorzieningen onderling sterk verschilt.
Tuin	De bestemming tuin (artikel 7) regelt tuinen en erven met daarbij behorende groenvoorzieningen, water en toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Bouwwerken en erfafscheidingen zijn onder hoogtevoorwaarden toegestaan.
Verkeer	De bestemming betreft wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en verblijfsdoeleinden, bermstroken en groenvoorzieningen (artikel 8).
Verkeer – Railverkeer	Deze bestemming (artikel 9) regelt de spoorlijn in het noorden van het plangebied met de bermstroken en groenvoorzieningen. Gebouwen en bouwwerken zijn onder voorwaarden toegestaan.
Water	Water met een functie voor waterberging en waterhuishouding, oeverstroken en groenvoorzieningen worden geregeld in deze bestemming (artikel 10).
Wonen	De bestemming “Wonen” betreft woningen en wooneenheden in al dan niet gestapelde bouwvorm met inbegrip van op de bewoners gerichte woonzorg- en dienstverlenende voorzieningen op de begane grond (woongebouw). Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan. Garageboxen zijn uitsluitend toegestaan op de met “garage” aangeduide gronden.

Het bouwen van nieuwe woningen of het veranderen van functie naar wonen is niet toegestaan, met uitzondering van vervanging van bestaande woningen. Het aantal woningen per bouwvlak mag daarbij niet toenemen. De plaatsing van hoofdgebouwen dient binnen een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrans plaats te vinden, waarbij de diepte van het hoofdgebouw ten hoogste 20 meter is. Van deze regels voor hoofdgebouwen worden woongebouwen uitgezonderd. Een bouwperceel mag voor maximaal 60% bebouwd worden. Deze regel is eveneens niet van toepassing voor bouwpercelen ten behoeve van woongebouwen. Bij de afdekking met een kap wordt naast hoogtematen ook een dakhelling bepaald van 30°. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning mag maximaal 60 m² bedragen. Ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en garageboxen mogen alleen binnen de bouwvlakken op de verbeelding worden gebouwd.

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing om te voorkomen dat onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en/of de stedenbouwkundige karakteristieke bebouwing plaats vindt. De eisen uit de gemeentelijke welstandsnota vormen daarbij het uitgangspunt om tot een samenhangend straatwand- en bebouwingsbeeld te komen.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het bestemmingsplan en is een groter oppervlak bijgebouwen toelaatbaar.

Van het verbod op het toevoegen van woningen (anders dan vervanging van bestaande woningen) binnen de bouwvlakken kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan. Daarbij moet het gemeentelijke woonplanuitvoeringsbeleid als toetsingskader in de afweging betrokken worden en dient het in overeenstemming te zijn met de actuele (provinciale) woningbouw nieuwbouwuimte afspraken. De overige bouwregels blijven bij de toevoeging van woningen onverminderd van kracht.

Daarnaast kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bestemmingsplan met betrekking tot een grotere bouwhoogte tot 15 meter bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde en met betrekking tot een geringere dakhelling en/of een andere afwijkende dakvorm voor gebouwen.

Specifieke gebruiksregels gelden voor het combineren van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven aan de woonfunctie. Een elftal voorwaarden is hieraan verbonden.

Om kamerverhuur mogelijk te maken binnen deze bestemming kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken worden van het bestemmingsplan. Daarbij gelden dezelfde regels als bij de bestemming "centrum".

waarde - archeologie

Op de gronden die zijn voorzien van deze dubbelbestemming (artikel 12) mag zonder vergunning geen bouwwerk worden opgericht groter dan 50 m². Uit onderzoek zal moeten blijken wat de archeologische waarden zijn van het gebied en of deze worden verstoord door de ingreep. Het is mogelijk om voorwaarden te stellen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Er is tevens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden. Dit is opgenomen ter voorkoming van het verlies van archeologische waarden. Indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden worden verstoord of er aanvullende maatregelen zijn getroffen, kan de vergunning worden verleend. Normaal onderhoud wordt uitgezonderd van de vergunning. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming te verwijderen indien uit nader onderzoek blijkt dat er geen sprake (meer) is van archeologische waarden.

vrijwaringszone – molenbiotoop

Nabij het plangebied staat de molen “De Liefde” aan de Mennonietenkerkstraat. Deze wordt met een vrijwaringszone - molenbiotoop (artikel 15) en het daarbij behorende regime beschermd. De bescherming moet voorkomen dat windvang de werking van de molen beperkt. Tevens wordt het zicht op de molen als waardevol beeldbepalend element beschermd.

Binnen de aanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop 1”, een cirkel van 100 meter rondom de molen, mogen geen (nieuwe) bouwwerken worden opgericht of beplanting worden aangebracht welke hoger is dan de stelling van de molen. Binnen de aanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop 2” geldt een maximum hoogte van de bebouwing van 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen vermeerderd met de stellinghoogte verminderd met 2 meter. De biotopen overlappen elkaar deels, op de kaart is als grens van de vrijwaringszone steeds de laagste hoogte als geldende biotoop aangegeven. De betreffende hoogtebeperkingen gelden niet voor bestaande bouwwerken, bouwwerken waarvoor reeds een bouwvergunning (als bedoeld was in de Wro) of een omgevingsvergunning voor het bouwen, is afgegeven op het moment dat het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd en/of voor de vervanging van bestaande bouwwerken. Nadere eisen kunnen gesteld worden aan de plaats en de hoogte van de bebouwing binnen de molenbiotopen.

Voor het aanbrengen van nieuwe beplantingen zijn eveneens hoogtenormen opgesteld, teneinde ook hiermee windbelemmering te voorkomen. Deze beplantingen dienen in de volwassen staat niet hoger te zijn dan de aan de molen verbonden norm.

veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen

In de zone van 30 meter rondom het spoor en de N363 is een veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen opgenomen ter wering van nieuwe objecten voor verminderd zelfredzame personen. Bestaande objecten zijn toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen in verband met het externe veiligheidsrisico van het spoor en de N363.

overige regels

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten in artikel 1 en 2) en de (dubbel)bestemmingen zijn in de planregels ook overige regels opgenomen, die voor het gehele plangebied van toepassing zijn. Artikel 13 bevat de anti-dubbeltelregel, artikel 14 de algemene gebruiksregel. In artikel 16 is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze hebben met name betrekking op het toestaan van geringe aanpassingen en/of afwijkingen in de maatvoering van wegen/begrenzingsen en op het toestaan van antennes en nutsvoorzieningen. De regels in artikel 17 betreffen het overgangsrecht zoals dat geldt ten aanzien van bestemmingsplannen. Als laatste bevat artikel 18 de slotregel met formele titel van het voorliggende bestemmingsplan.

6 Uitvoerbaarheid en procedure

uitvoerbaarheid	De actualisering van de voorliggende bestemmingsplanregeling voor het centrum maakt onderdeel uit van een grootschalige actualiseringsoperatie van alle plannen voor het grondgebied van de gemeente Eemsmond. Er worden geen ontwikkelingen meegenomen in het bestemmingsplan. De economische uitvoerbaarheid is derhalve gewaarborgd.
inspraak	In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan voor het dorpscentrum gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen.
overleg	Het voorontwerp bestemmingsplan voor het dorpscentrum is, conform het Besluit ruimtelijke ordening, in het kader van overleg toegezonden naar de onderstaande instanties. 1. Provincie Groningen, Commissie bestemmingsplannen/ afdeling Ruimtelijke Plannen 2. Inspectie VROM, regio Noord 3. Waterschap Noorderzijlvest
reacties	De ontvangen reacties zijn als bijlage opgenomen, kort samengevat en waar nodig van een gemeentelijk commentaar voorzien.