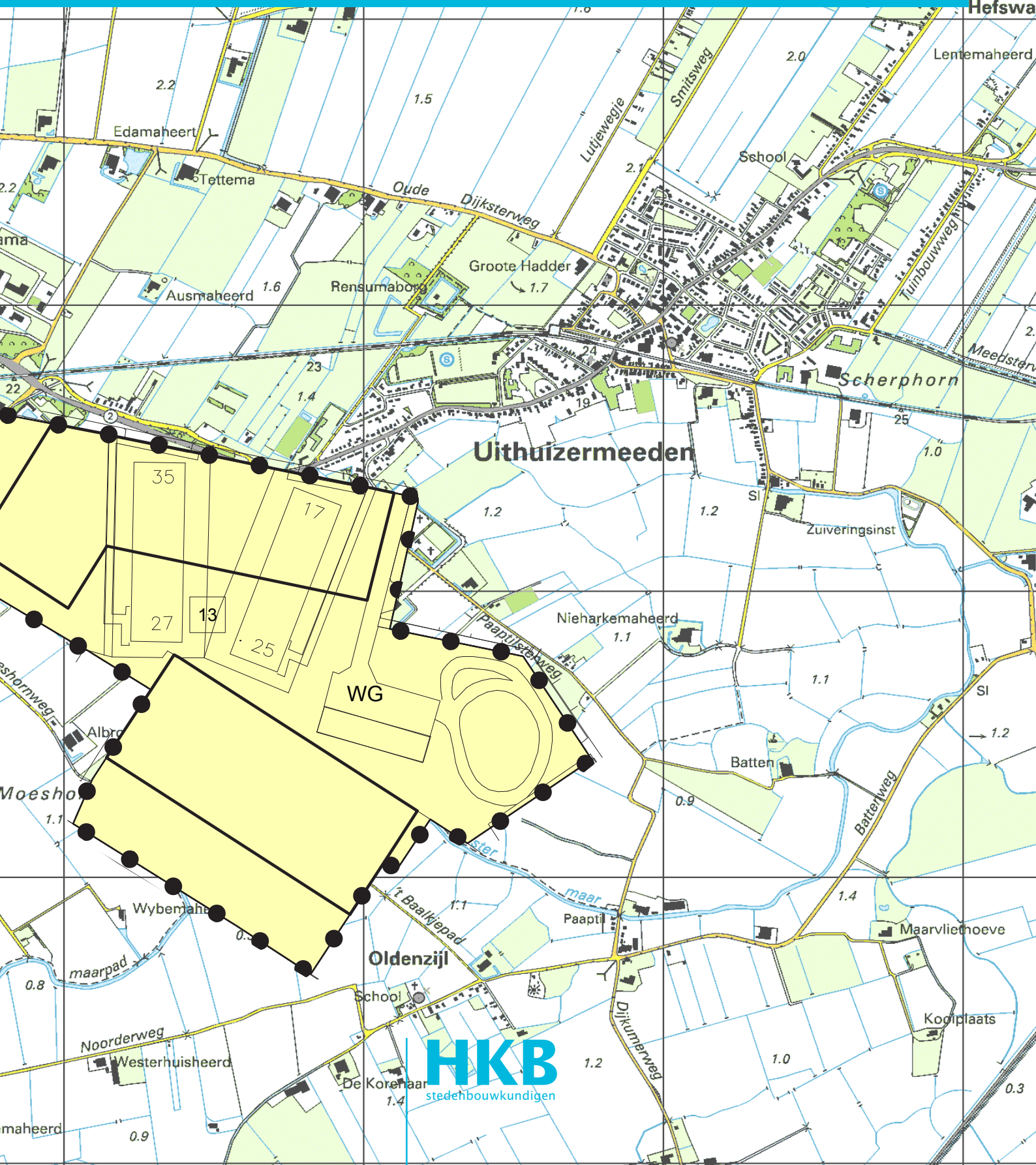


UITHUIZERMEEDEN, LIJNBAAN-LANGE AKKER

ontwerp bestemmingsplan

gemeente Eemmond, 26 oktober 2011



COLOFON

opdrachtgever
Gemeente Eemmond
contactpersoon
H.J. Uilenberg-Buist

bestemmingsplan en ontwerp
HKB Stedenbouwkundigen
Zuiderpark 21
9724 AH Groningen
050-3183100

contactpersoon
Marjolein van Schoonhoven

project
Ontwerp bestemmingsplan Uithuizermeeden, Lijnbaan-Lange Akker

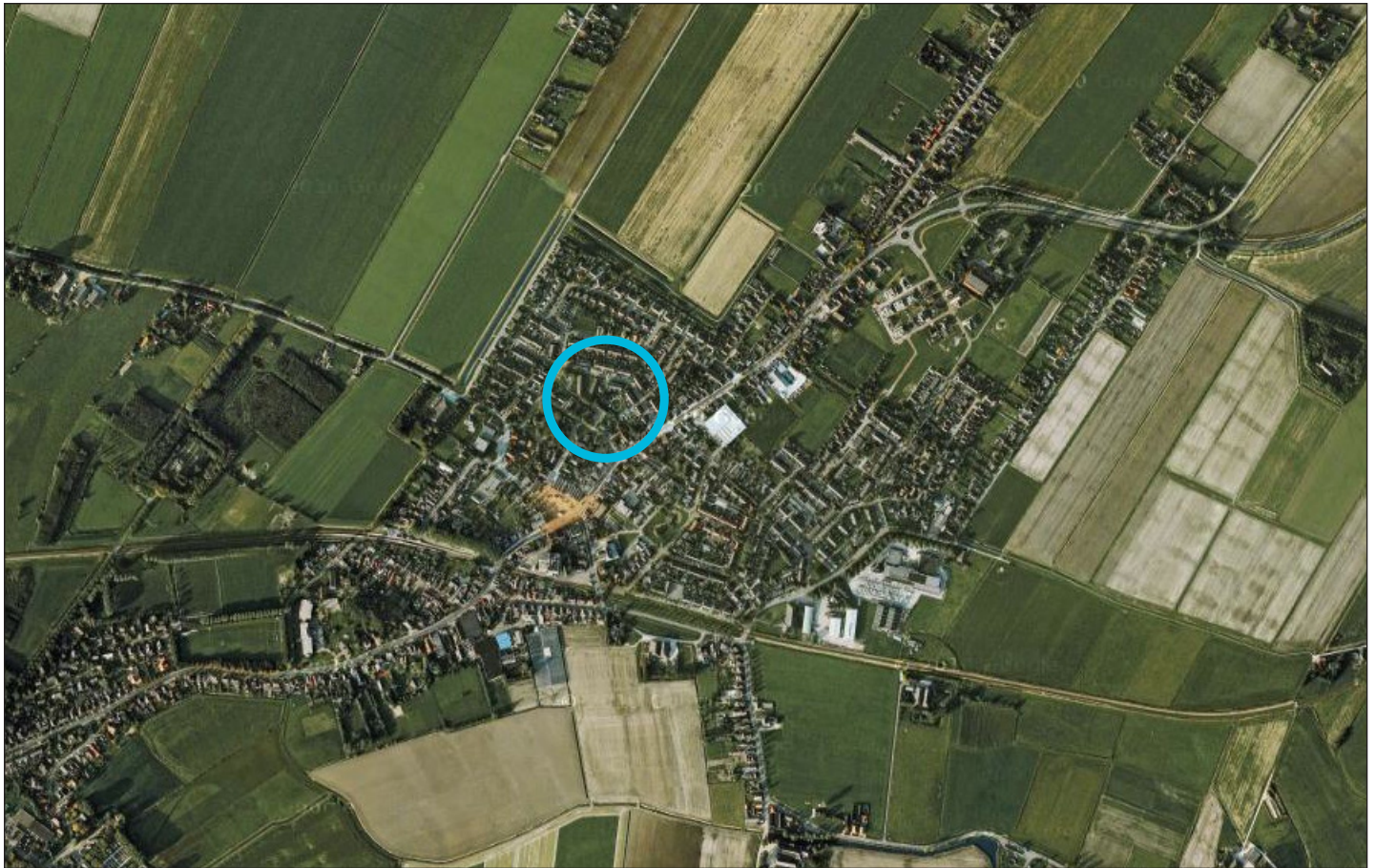
code
NL.IMRO.1651.BP08Lijnbaan-0301

datum
26 oktober 2011

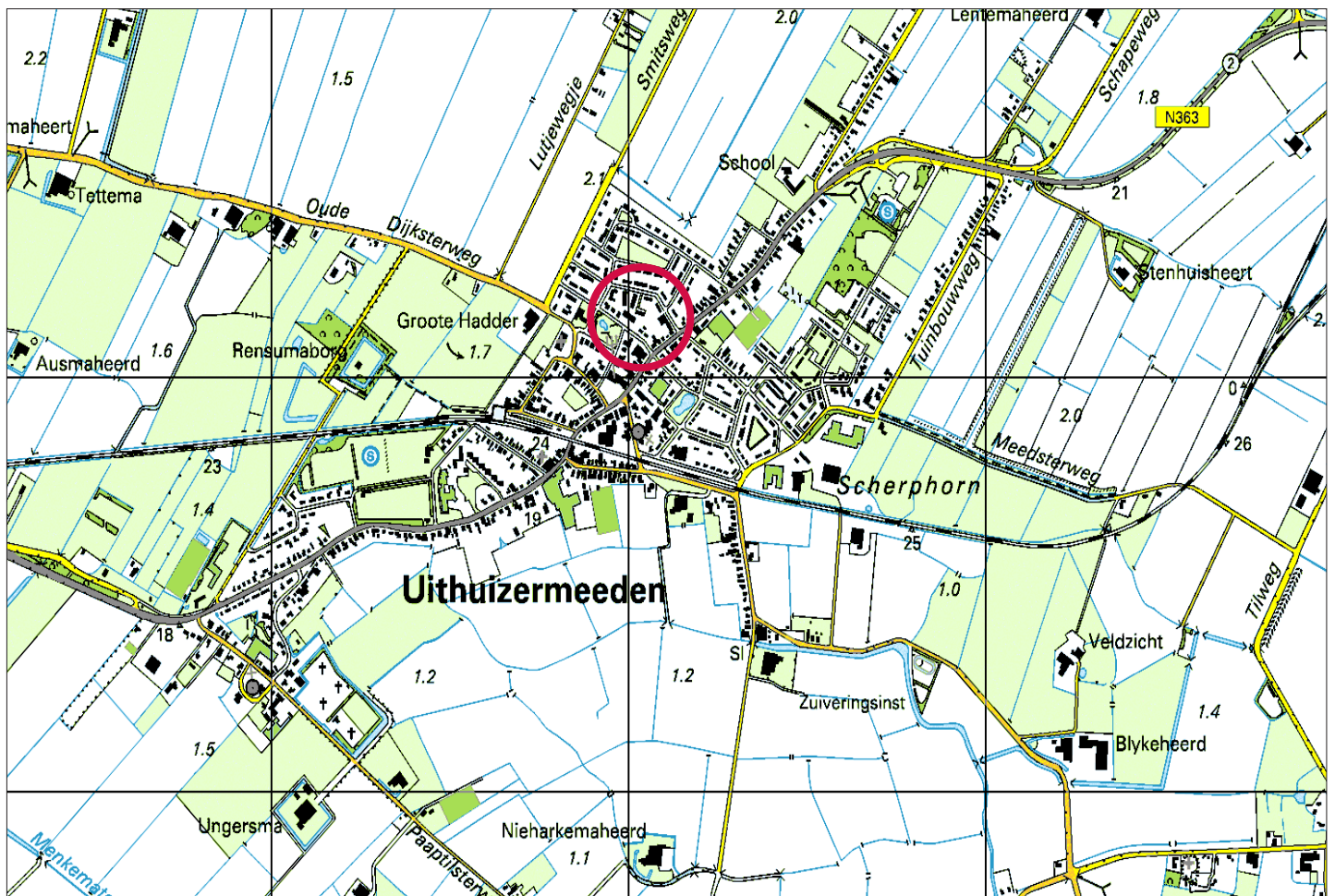
Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Vigerend plan	7
1.4	Leeswijzer	8
2.	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	
2.1	Historische context	9
2.2	Ruimtelijke kwaliteit	10
2.3	Planvoornemen	11
2.4	Inrichtingsschets	11
3.	RUIMTELIJK BELEID	
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4.	PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	
4.1	Geluid	20
4.2	Luchtkwaliteit	21
4.3	Bodemkwaliteit	21
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Archeologie	24
4.6	Ecologie	25
4.7	Water	28
5.	JURIDISCHE OPZET	
5.1	Algemeen	30
5.2	Regels	30
6.	FINANCIËLE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID	
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2	Economische uitvoerbaarheid	31



luchtfoto plangebied



locatie plangebied in omgeving

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In Uithuizermeeden is gebrek aan geschikte huisvesting voor senioren op korte termijn. De woningvoorraad bestaat voor 70% uit gezinswoningen met name uit de jaren '50 en '60. De woningen hebben te kleine plattegronden en de slaapkamers zijn op de verdieping gesitueerd. Inmiddels is gestart met de herstructurering van de woningvoorraad in de gemeente Eemsmond. Een deel van de oude voorraad wordt opgewaardeerd en een deel vervangen door nieuwbouw. Bij de nieuwbouw wordt gestreefd om grondgebonden levensloopbestendige woningen, geschikt voor meerdere doelgroepen (senioren, mediores en gezinnen) terug te brengen in het gebied. De nieuwe woningen worden nu voornamelijk ingezet voor het huisvesten van senioren en mediores, maar wanneer de demografische groei van senioren op termijn terug loopt, kunnen de woningen ingezet worden voor de huisvesting van andere doelgroepen. In dit verband is daarom gekozen voor grondgebonden woningen in plaats van appartementen, immers gezinnen zullen zich minder snel vestigen in een appartement.

De locatie Lijnbaan e.o. te Uithuizermeeden kwam beschikbaar door de ontwikkeling van de brede school elders, de sloop van de voormalige basis - en kleuterschool en op handen zijnde sloop van de 10 zogenaamde seniorenwoningen. In de nabijheid van het centrum is dit dan ook een uitermate geschikte locatie voor de bouw van 13 levensloopbestendige woningen. Alle voorzieningen op loopafstand in een prettige groene woonomgeving en het parkeren, met eigen plek, op loopafstand van de woning.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de kern van Uithuizermeeden, dat ten noorden wordt begrensd door de Lange Akker, ten oosten door de woningen die gelegen zijn aan de N363, ten westen door De Bommel en ten zuiden door de Lijnbaan. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingplan. Gezien deze strijdigheid is besloten om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor dit deel van Uithuizermeeden. In deze herziening wordt de nieuwbouw van levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt.

1.3 Vigerend plan

Voor het plangebied vigeert het onderstaande bestemmingsplan, met de bijbehorende vaststellingdatum.

- Bestemmingsplan 'Uithuizermeeden-Kern' (18 februari 2008).

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt in het kort ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en volgt een beschrijving van de nieuwe ontwikkeling. Daarna wordt kort verslag gedaan van het relevante beleid voor de planvorming van dit deelgebied. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de planologische randvoorwaarden zoals externe veiligheid en archeologie. Tenslotte komen de juridische vormgeving en de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Historische context

geschiedenis Uithuizermeeden

De naam Uithuizermeeden betekent: de gras- of hooilanden (de meeden) van Uithuizen. Het dorp is ontstaan in 12^e of 13^e eeuw. Dat dit een van oorsprong nat gebied moet zijn geweest, alleen geschikt voor grasland, wordt duidelijk door namen als de Schapeweg en de Hooilandseweg.

Net als Uithuizen en Roodeschool, is het dorp ontstaan door de bedijking van de kwelderwal die langs de kust van Noord-Groningen loopt. Door deze bedijking werd de wal beschermd voor de zee en hierdoor werd bewoning mogelijk in de dorpen. Door het almaar afzetten van vruchtbare gronden tegen de dijken, ontstond een welvarende boerenstand (door het recht van aanwas). De borgen (kastelen/landhuizen) die aanwezig zijn in Noord-Groningen zijn hiervan overblijfselen. In Uithuizermeeden is alleen de Rensumaborg in stand gebleven. De hoofdtoegang naar de Rensumaborg wordt gevormd door de Rensumalaan, lopende vanaf het begin van de Torenstraat. Hier bevindt zich de oudste kern van Uithuizermeeden (rondom de hervormde kerk), de Torenbuurt. Door de aanleg van de spoorlijn Sauwerd-Roodeschool in de 19^e eeuw, werd het dorp verdeeld. Langs de wegen en paden ontstond geleidelijk bebouwing, maar ingrijpende veranderingen dateren vooral van na de Tweede Wereldoorlog door planmatig optreden.

Het dorp ontwikkelde zich in de loop van de tijd tot een streekdorp. Dit kwam mede door de toename van de bevolking in het oostelijke deel (door de aanleg van een nieuwe kadijk). Tegenwoordig wordt het dorp als een centrumdorp aangemerkt.



monumentale bomen aan de Lijnbaan



populieren aan de Lange Akker

2.2 Ruimtelijke kwaliteit

ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in de kern van het dorp Uithuizermeeden. bebouwingslinten vormen de belangrijkste stedenbouwkundige structuur in het dorp: de drager van Uithuizermeeden is een onvoorspelbaar dubbelzijdig bebouwd historisch lint met een relatief hoge dichtheid. In het lint komen ook grote industrieel-agrarische objecten voor. De strakke doorsnijdingen als gevolg van de spoorlijn en de nieuwere delen van de provinciale weg ter weerszijden van het dorp staan dwars op dit hoofdlint. Andere opvallende lintstructuren zijn de strakke, lineaire, eenzijdig bebouwde rijverkavelingen los in het dijkenlandschap.

Door de bebouwingslinten die het landschap in steken, heeft Uithuizermeeden een losse structuur. Hierdoor zijn er enkele grote open ruimtes binnen de omtrek van het dorp. Deels dringt het landschap hier naar binnen, deels zijn het omsloten of herstructureringslocaties.

functionele structuur

De functionele structuur beschrijft de verschillende in het plangebied voorkomende functies, zoals wonen, voorzieningen en bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en centrumvoorzieningen.

Het dorp Uithuizermeeden heeft 3.276 inwoners (1 januari 2011) en is daarmee de tweede grootste in de verzameling van 15 kernen in de Gemeente Eemsmond. De gemeente Eemsmond heeft 16.357 (1 januari 2011) inwoners en ligt in het uiterste noorden van Nederland aan de waddenkust. Het is qua oppervlakte een van de grootste gemeentes van het land. Een behoorlijk deel van de Waddenzee, inclusief de eilanden Rottumeroog en Rottumerplaat, maken deel uit van het gemeentegebied. Het totale grondgebied van de gemeente beslaat 543,36 km², waarvan 190,18 km² land en 353,18 km² water.

duurzaamheid en energie

Het aspect van duurzaam bouwen is van belang op locaties waar nieuwe bebouwing aan de orde is. Hierbij wordt gestreefd naar een hoogwaardige woon - en leefomgeving die aansluit op bestaande structuren. Verder is het van belang toekomstgericht te bouwen met een waarborg op de bruikbaarheid van de bebouwing nu en verder in de tijd. Het is daarom van belang dat gebouwen voor verschillende huisvestingsdoelgroepen inzetbaar zijn om zo de levensduur en te verlengen.

Binnen de nieuwbouw opgave wordt duurzaam bouwen ook vertaald naar materiaal gebruik, positionering van de woningen en detaillering van constructiedelen. De materialen die worden toegepast zijn voor hergebruik geschikt. Verder wordt gestreefd naar marginale weersinvloeden op de gevels en daarmee een minimum aan buitenonderhoud aan de woningen. De warmteweerstand in de schil wordt aanzienlijk vergroot om het warmteverlies tot een minimum te beperken. Verder wordt gestreefd naar een minimum (geen) gebruik van fossiele brandstoffen. Vanzelfsprekend is het bouwbesluit minimaal maatgevend

Door het bevorderen van de bewustwording van de toekomstige gebruikers wordt verder gestreefd naar een minimum gebruik van energie.

2.3 Planvoornemen

Binnen het betreffende plangebied zal herstructurering plaatsvinden. In het verleden hebben in het gebied twee scholen gestaan en tien huurwoningen. De twee scholen zijn inmiddels gesloopt. De gebouwen die nu nog aanwezig zijn, zullen tevens gesloopt worden. Binnen het gebied zullen levensloopbestendige woningen gerealiseerd worden. Deze woningen zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen, in elke fase van de levensloop. Naast rolstoelgebruikers of ouderen, kunnen ook gezinnen met jonge kinderen van de woningen gebruik maken. Een levensloopbestendige woning stelt mensen in staat tot op hoge leeftijd zelfstandig te blijven wonen. De woningen zullen worden verhuurd door de woningstichting Wierden en Borgen. Wierden en Borgen is uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting en richt zich met name op bevolkingsgroepen die moeilijk of niet van passende huisvesting kunnen worden voorzien. Naast deze specifieke doelgroep, kunnen alle doelgroepen bij de woningstichting terecht.

2.4 Inrichtingsschets

Woningstichting Wierden en Borgen wenst binnen het plangebied levensloopbestendige woningen te realiseren. Op basis van een inrichtingsschets van Bügel Hajema is door HKB Stedenbouwkundigen een verdere uitwerking gemaakt.

Het plangebied ligt in een woonbuurt die na de oorlog is gerealiseerd. De rijwoningen worden afgewisseld met (half)vrijstaande woningen en groen. Tot voor kort stonden er een tweetal scholen en een aantal huurwoningen die dwars op de weg gesitueerd zijn. De scholen zijn inmiddels gesloopt en de woningen zullen binnenkort verdwijnen. Het middengebied ligt een beetje verstopt achter de woningen. Er staan een aantal garageboxen die op termijn zullen gaan verdwijnen. Langs de Lijnbaan staan een aantal beschermde bomen die in het nieuwe plan voor dit gebied worden ingepast. De beschermde bomen op de hoek van de Lange Akker en De Bommel zijn niet meer in goede staat en zullen worden gekapt. De overige bomen in het plangebied zijn niet beschermd.



vijver aan de Lijnbaan



bestaande bebouwing aan de Lijnbaan

opgave

De opgave voor het gebied bestaat de inpassing van levensloopbestendige woningen in het bestaande gebied. De achtertuinen worden bij dit woningtype meestal relatief ondiep in verband met beperking van het onderhoud. Omdat het bouwblok juist relatief diep is ontstaat er ruimte voor een middengebiet dat een gemeenschappelijke invulling dient te krijgen, met een langzaam verkeer route tussen de Lange Akker en de Lijnbaan. Het middengebiet dient geschikt te zijn voor zowel voldoende parkeerruimte voor de woningen (deels op eigen kavels) en als aantrekkelijk groen verblijfsgebied. Tevens dient er rekening gehouden te worden met de (beschermde) bomen in het plangebied langs de Lijnbaan.

plan

De basis voor het plan is het afronden van het bouwblok waarbij zowel woningen aan de Lijnbaan als aan de Lange Akker worden gesitueerd. In het middengebiet wordt het parkeren voor alle woningen geregeld. Bewoners kunnen via de huidige entree langs de bestaande woningen aan de Lange Akker met de auto bij de achterzijde van hun woning komen.

Op de hoek van Den Bommel en de Lange Akker wordt een plantsoen aangelegd zodat de afwisseling in het straatbeeld tussen bebouwing en openbare ruimte wordt versterkt. Aan dit plantsoen worden nieuwe woningen gebouwd die hun voordeur aan het plantsoen hebben. De overige woningen aan de Lange Akker worden in dezelfde voorgevelrooilijn geplaatst als de naastgelegen bestaande woningen. De voordeur is gelegen aan de straatzijde.



indicatieve inrichtingsschets (Martini Architecten)

Aan de Lijnbaan kan onder de kroon van de beschermde bomen geen verharding of bebouwing gerealiseerd worden. De voorgevelrooilijn van de woningen wordt hier ver buiten de boomkroonprojectie gelegd waardoor de nieuwe woningen op een grotere afstand van de straat komen te liggen. De voordeur kan via een voetpad langs de voortuinen worden bereikt. De ruimte tussen de voorgevel en de straat wordt groen ingericht. Integratie bomen

woningontwerp

Het ontwerp van de woningen is afgestemd op de criteria van de Welstandsnota voor gebieden met naoorlogse geplande bebouwing (zie ook 3.4) waarin het aanwezige ruimtelijke beeld de leidraad vormt, maar ook ruimte is voor nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen. Er is gekozen voor een nieuwe beeld dat wel past binnen de omgeving. Hierbij is de dorpse schaal het uitgangspunt. De kapvorm is het meest opvallende vernieuwende onderdeel, dit zijn lessenaardaken. Bij de hoge gevel is wel aansluiting gezocht met de omgeving door de "goot" visueel op anderhalve bouwlaag te leggen en worden de daken grijs, net als de omliggende bebouwing. De woningen zijn geschakeld waardoor ze kleinschaliger zijn en dan de rijwoningen in de Lange Akker en zo een vriendelijk beeld geven. Langs de Lijnbaan liggen de woningen ver terug ten opzichte van de bestaande woningen, hierdoor nemen ze net als de oude school een andere positie in dan de woningen. Door het vernieuwende beeld vallen ze op, maar de monumentale bomen ervoor bepalen het beeld het sterkst.



indicatief ontwerp Lijnbaan (Martini Architecten)

middengebied

Het middengebied is voor de auto maar op 1 manier bereikbaar maar voor langzaam verkeer kan het terrein op verschillende manieren worden doorkruist. De doorgang tussen de woningen aan de Lijnbaan bestaat uit een informeel pad voor fietsers en voetgangers maar ook kan het middengebied betreden worden door een pad vanaf het nieuwe plantsoen aan de Lange Akker. Aan de oostzijde is het middengebied via de brandgangen van de bestaande woningen ook te bereiken.

Naast dat er geparkeerd wordt kunnen er verschillende functies aan het gebied gegeven worden. De basisinrichting bestaat uit een hoofdzakelijk verhard deel met (fruit)bomen. En hoofdzakelijk groen deel ingericht als verblijfsgebied. Onder en tussen de bomen kunnen hier speelvoorzieningen voor kinderen van verschillende leeftijden worden geplaatst en ook is er voldoende ruimte voor de aanleg van een jeu de boule-baan. De bestaande asfalt "rotonde" kan in de inrichting opgenomen worden omdat deze bijvoorbeeld dienst kan doen als skelter- of skateparcours voor de kinderen.

3. RUIMTELIJK BELEID

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

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationale ruimtelijke 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 ruimtelijke 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

POPIII

Het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POPIII 2009-2013) vormt het beleidskader voor het totale omgevingsbeleid van de provincie Groningen. Tegelijkertijd is de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld, die eind 2009 in werking is getreden.

In het Omgevingsplan 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 er een transformatie van de woningvoorraad nodig is. De woonconsument wordt kritischer, mede door de toenemende welvaart. Maar ook 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 hedendaagse 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, luidt dan ook 'bijdragen aan een hoge leefkwaliteit voor alle inwoners'.

De komende jaren doen zich allerlei leefbaarheids- en woonvragen voor in Noord- en Oost-Groningen, die voortkomen uit de dalende omvang en sterk wijzigende samenstelling van de bevolking. Gezien de schaal waarop de problematiek zich voordoet, is het belangrijk dat gemeenten hiervoor op regionaal niveau een visie en concrete aanpak ontwikkelen. In Noord-Groningen gaat het om de Eemsdelta-gemeenten (Appingedam, Delfzijl, Eemsmond en Loppersum). De gemeenten moeten aangeven wat er samen met woningcorporaties en andere partijen wordt gedaan om een goede woonkwaliteit te realiseren. Ook dient te worden nagedacht over hoe wordt omgegaan met bijvoorbeeld nieuw te bouwen en te slopen woningen, bevolkingsprognoses, ontwikkeling van huishoudens en woningbehoefte, thema's als welzijn en zorg, ruimtelijke kwaliteit, energiebesparing, veiligheid, gezondheid en duurzaamheid.

In het omgevingsplan wordt tevens aangegeven dat de ambitie hoog is om hoge leefkwaliteit te realiseren voor alle bewoners van de provincie. De komende jaren doen zich allerlei leefbaarheids- en woonvragen voor in Noord- en Oost-Groningen, die voortkomen uit de dalende omvang en sterk wijzigende samenstelling van de bevolking. De provincie vindt het belangrijk om gemeenten hiervoor op regionaal niveau een visie en concrete aanpak ontwikkelen.

Omgevingsverordening

Op grond van artikel 4.5 van de omgevingsverordening dient een bestemmingsplan een paragraaf over duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit te bevatten waarin wordt aangegeven dat er inzicht geboden moet worden in de wijze waarop en de mate waarin het plan berust op sturende energieprincipes, duurzaam ruimtegebruik en overige aspecten van duurzaamheid. Tevens wordt gevraagd inzicht te geven in gemaakt afwegingen die gemaakt zijn op gebied van energiebesparende maatregelen en/of alternatieve energieopwekking. In paragraaf 2. is ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van het plan.

Daarnaast wordt in artikel 4.7 aangegeven dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van nieuwe woningen er wordt aangetoond dat het plan past in de in regionaal verband gemaakte afspraken over de nieuwbouwruijnte. Dit wordt beschreven in paragraaf 3.3 regionaal beleid.

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 aanpassing van het woningaanbod aan de wensen

van de consument. Dit betekent dat de betrokken gemeenten (Appingedam, Delfzijl, Eemsmond 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 met elkaar gemaakt over het nieuwe beleid op het gebied van wonen en voorzieningen voor deze regio. Op basis van demografisch en consumentenonderzoek is er voor het gehele Eemsdelta gebied een prognose gemaakt wat betreft de bevolkingsontwikkeling voor de komende 10 jaar.

In de bijlage van het rapport wordt aangegeven dat er in Eemsmond ééngezinshuurwoningen gesloopt moeten worden en dat er een transformatie dient plaats te vinden van ééngezinshuurwoningen naar nultreden appartementen en grondgebonden nultreden woningen. Dit in combinatie met het levensloopbestendig wonen en de mogelijkheid om zorg in de woning te bieden. Er zijn afspraken nodig met de corporaties over het opvoeren van sloop en nieuwbouw en daarmee vernieuwing van de voorraad. De sloop komt echter niet op gang, omdat de corporaties nu nog geen leegstand zien. Verder wordt aangegeven dat het bij nieuwbouw verstandig is om onder andere naar Uithuizermeeden te kijken in relatie tot voorzieningen voor senioren.

Er is afgesproken dat de gemeente Eemsmond in de periode 2010 – 2018 een nieuwbouwruijnte heeft van 1.045 woningen. Dit is opgedeeld in de uitbreidingsruimte en de ruimte voor vervangende nieuwbouw. De gemeente Eemsmond mag 166 woningen toevoegen aan de woningvoorraad. In de vigerende bestemmingsplannen zit echter een verborgen woningvoorraad van 285 woningen. Er wordt bestuurlijk overlegd over welke maatregelen moeten worden genomen om deze overcapaciteit terug te brengen.

Met dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit enorm verbeterd. In het plangebied stonden twee schoolgebouwen, welke zijn gesloopt. Op deze voormalige schoollocatie in combinatie met de 10 te slopen woningen, zullen 13 woningen worden gebouwd. Daarmee zal het aantal woningen in dit plangebied met 3 toenemen. De ontwikkeling van de Lijnbaan/Lange Akker moet echter in een groter verband worden gezien. In de Oranjebuurt in Uithuizermeeden vindt een grootschalige herstructurering plaats. Daar zullen tientallen woningen worden gesloopt. Door minder woningen terug te bouwen, is er sprake van een verdunning van de woningvoorraad. Het exacte aantal totaal terug te bouwen woningen voor het gehele gebied is nog niet uitgewerkt. Wel is er inmiddels een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor het gebied Koningin Julianastraat-Prins Bernhardstraat, Prinses Beatrixstraat, Meidoornweg. Hieruit komt naar voren dat er 27 woningen zullen worden gesloopt, waarvan 15 reeds zijn gesloopt en er 18 woningen terug zullen worden gebouwd. Er zal hier in de toekomst voor het gehele blok dus een verdunning van 9 woningen optreden. Ook zijn er 3 woningen gesloopt op de hoek Prinses Beatrixstraat Koningin Julianastraat (blok Koningin Julianastraat, Prins Bernhardstraat, Koningin Wilhelminastraat, Prinses Beatrixstraat). Dit brengt het totaal aantal gesloopte woningen op 18. Het stedenbouwkundig plan voor het blok Meidoornweg, Prins

Bernhardstraat, Koningin Julianastraat, Prinses Beatrixstraat voorziet op langere termijn totaal in de bouw van 18 woningen. Hiervan komen er op korte termijn 8 woningen op de plek waar nu reeds 15 woningen zijn gesloopt. Dit geeft op dit moment concreet een vermindering van 7 woningen. Op de hoek Prinses Beatrixstraat/Koningin Julianastraat zijn, zoals hiervoor is aangegeven 3 woningen gesloopt. Zeker is dat verdere sloop en herbouw ook hier zal leiden tot een verdunning van het aantal woningen.

Door de toevoeging van 3 woningen aan de Lijnbaan/Lange Akker te compenseren met de vermindering van de 7 woningen aan de Koningin Julianastraat en de 3 woningen op de hoek Prinses Beatrixstraat, Koningin Julianastraat (= totaal 10 woningen) is er per saldo, na realisering van het bestemmingsplan Lijnbaan/Lange Akker, nog steeds sprake van een verdunning van 7 woningen in Uithuizermeeden. Daarbij zal een verdere herstructurering in het overige deel van de Oranjebuurt leiden tot een grotere verdunning.

De toevoeging van 3 woningen aan de Lijnbaan/Lange Akker achten wij dan ook verantwoord.

onderzoek wonen en voorzieningen

De uitgangspunten in 'Pact Regio Eemsdelta' zijn de wensen van de consument, zoals die naar voren zijn gekomen in een uitgebreid consumentenonderzoek dat eind vorig jaar is uitgevoerd door Companen.

Belangrijke bevindingen uit het consumentenonderzoek zijn dat de centrumdorpen met voorzieningen kunnen rekenen op een groeiende belangstelling en woondorpen met een beperkt voorzieningenaanbod minder populair worden. Uithuizermeeden wordt aangemerkt als centrumdorp. Uit de woonvoorkeuren in de enquête blijken binnen de regio vooral de centrumdorpen bovenmatig in trek, met Uithuizen als grootste trekker. Met name inwoners uit de woondorpen willen een stap maken richting dorpen met meer voorzieningen. Het gaat hierbij vooral om senioren. Voor de centrumdorpen in de gemeente Eemsmond is aangegeven dat de vraag groter is dan het aanbod. De belangrijkste woningmarktopgaven liggen in de huursector. Er staan veel eengezinswoningen en er wonen veel senioren die door willen stromen naar een voor hen beter bewoonbare woning. Hierbij valt te denken aan een huurappartement of grondgebonden nultreden woning (waar primaire vertrekken –woonkamer, keuken, badkamer, slaapkamer- zonder traplopen bereikbaar zijn).

conclusie

In het onderhavige plan wordt het bouwen van levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt. Het betreft een samenwerking tussen de gemeente en de corporatie Wierden en Borgen. Met de levensloopbestendige woningen wordt ingespeeld op de aanwezige vraag naar en het aanbod van beter bewoonbare woningen (voor onder andere senioren). In het Omgevingsplan komt (er onder andere) naar voren dat er een transformatie van de woningvoorraad nodig is. Dit wordt ondersteund door het Woonwensenonderzoek van Companen en het Pact van de regio.

De woningen in het plan zullen ook beschikbaar zijn voor bijvoorbeeld gezinnen met kinderen, maar omdat er geen goede seniorenhuisvesting voorradig is, zullen de woningen waarschijnlijk voornamelijk door senioren worden bewoond. Met de levensloopbestendigheid van de woning wordt aangesloten bij het (rijks-, provinciale en regionale) beleid zoals hierboven omschreven.

3.4 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota

Het welstandsbeleid in de 'Welstandsnota Eemsmond' (2004) is gericht op respecteren. Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staan voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen.

Het plangebied valt in de Welstandsnota onder het gebied met naoorlogse geplande bebouwing. Hierbij zijn de straatprofielen over het algemeen vrij ruim van opzet vaak met trottoirs aan weerszijden van de straat en middelgrote voortuinen. De bebouwing staat over het algemeen in een strakke rooilijn die soms per cluster verspringt of verdraait. De woningen staan op enige afstand van de weg, waarbij een gepaste tussenruimte wordt aangehouden.

De hoofdvormen van de bestaande woningen verschillen van twee verdiepingen met een flauw hellend dak (jaren '70) tot woningen met één of twee verdiepingen met kap (na jaren '70). Bij wijze van uitzondering komt bebouwing met platte daken voor. De bestaande particuliere woningen hebben vaak één verdieping met kap.

Monumentenlijst

In de gemeente Eemsmond zijn 138 rijksmonumenten aanwezig. In de Welstandsnota is als bijlage de monumentenlijst opgenomen waarin deze monumenten zijn vermeld. Met de voorgenomen herstructurering is geen rijksmonument gemoeid.

Welstandsadvies

In de brief van 18 maart 2011 is aangegeven dat er in hoofdopzet geen strijdigheid is met redelijke eisen van welstand. Wel heeft de commissie een aantal aandachtspunten geformuleerd ten aanzien van de uitstraling van het plan en de architectuur van het plan. Het bouwplan is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota en dan met name aan het beleid dat geldend is voor het gebied waarin het plangebied gelegen is.

Strategische visie Eemsmond

Met de strategische visie wordt regie over de ruimtelijke ordening gevoerd. Deze moet daarmee het ruimtelijke 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'*.

Uithuizermeeden en Uithuizen hebben wat betreft wonen en werken een bovenlokale functie en kunnen derhalve worden aangemerkt als centrumkern met als accent werken en voorzieningen. Wonen en werken zullen in balans worden gebracht en een 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).

Identiteitstudie Uithuizermeeden In 2006 heeft KAW architecten en adviseurs identiteitsstudies voor vier dorpen in de gemeente Eemmond opgesteld, waaronder één voor Uithuizermeeden. Het doel van de identiteitstudie is het formuleren van een ruimtelijke onderbouwing voor toekomstige ontwikkelingen, (uitbreiding, inbreiding en transformatie) die recht doen aan de specifieke kenmerken van het dorp en de omgeving. Hiermee heeft de gemeente een duurzaam wapen in handen voor ruimtelijk beheer en ruimtelijke ontwikkeling over een lange periode voor de betreffende dorpen.

Uit de studie komt onder andere naar voren dat binnen het plangebied geschakelde en vrijstaande woningen voorkomen. De aanwezige bebouwing is na de Tweede Wereldoorlog gebouwd (naoorlogse bebouwing; dit kwam ook naar voren in de Welstandsnota). Wanneer er gesproken wordt over nieuwbouw wordt er gedacht aan inbreiding; de algemene indruk is dat Uithuizermeeden niet zo nodig hoeft te groeien.

beschermde bomen In 2006 is een lijst opgesteld van bomen en houtopstanden waarvoor een kapvergunning aan gevraagd dient te worden. Er is gekeken naar ecologisch geheel, landschappelijk en dorps-schoon, beeldbepalende stand, cultuurhistorische waarde, leefbaarheid, onvervangbaarheid en esthetische waarde en basis hiervan zijn bomen of houtopstanden wel of niet op de lijst geplaatst.

De drie Japanse kersen en de Gewone es aan de Lijnbaan zijn vermeld op deze lijst. Aan De Bommel zijn tevens beschermde bomen aanwezig, hier gaat het om twee populieren. Voor het kappen van deze bomen in een kapvergunning benodigd.

Zoals vermeld in paragraaf 2.4, worden de bomen langs de Lijnbaan in het nieuwe plan geïntegreerd. De beschermde bomen op de hoek van de Lange Akker en De Bommel zijn niet meer in goede staat en zullen worden gekapt, hiervoor is reeds een kapvergunning aangevraagd.

conclusie Het voorgenomen plan voor het bouwen van levensloopbestendige woningen is op basis van het bovenstaande passend binnen het gemeentelijke beleid.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

In voorliggend hoofdstuk zijn de planologische randvoorwaarden voor het plangebied in kaart gebracht. Hierna wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (zoals geluid, luchtkwaliteit en bodem) en omgevingsaspecten (zoals milieuzonering, externe veiligheid, archeologie en ecologie).

4.1 Geluid

Geluidhinder is een van de belangrijkste factoren die meebepalend is voor de kwaliteit van ons leefmilieu. Geluidhinder wordt door diverse bronnen veroorzaakt, zoals industrie, recreatie, (spoor)verkeer en evenementen. Voor het onderhavige plangebied zal er gekeken worden naar wegverkeer. Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (2007) gelden van rechtswege zones langs wegen waarbinnen aandacht besteed moet worden aan geluidhinder. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd.

Het plangebied wordt omsloten door de Lange Akker, Den Bommel en de Lijnbaan. Voor deze straten geldt een 30 km/uurregime.

In de 'Handreiking berekenen wegverkeerslawaaai bij 30 km/u' (CROW) staat vermeld dat het onderzoeken van de geluidssituatie ook bij wegen met een maximale snelheid van 30 km/u van belang is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In de handreiking worden de gevolgen aangegeven als gevolg van obstakels. Enerzijds wordt de emissie verminderd door een lagere snelheid in 30 km/u zones en anderzijds is er steeds geluidsemisatie door afremmen en optrekken.

Er komen op de wegen rondom het plangebied geen obstakels voor (stoplichten, rotondes), enkel een T-splitsing (kruispunt). Op basis van de handreiking hoeft er dan ook geen obstakeltoeslag op de geluidsbelasting toegepast te worden. Tevens wordt er geen verhoging van de verkeersintensiteit verwacht, waardoor de geluidswaarden zoals nu aanwezig in het plangebied zullen veranderen. Wel zal er bij bouwaanvraag voor de woningen voldaan moeten worden aan de wettelijke binnenwaarde van 33 dB en de overige eisen uit het Bouwbesluit.

conclusie

De wegen in het plangebied vallen onder het 30 km/uurregime, een wettelijke toetsing is dan ook niet van toepassing. Op basis van het bovenstaande worden er geen aanvullende maatregelen of onderzoeken noodzakelijk geacht.

4.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit, als een wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2), in werking getreden. Daarin zijn de Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit geïmplementeerd en is opgenomen dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering meer vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen 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 (NSL).

De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijnstof), koolmonoxide en benzeen. Of een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)’. Deze ‘nibm-projecten’ mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten “niet in betekenende mate” bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijnstof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³. Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen specifiek genoemd in de Ministeriële regeling ‘Niet in betekenende mate bijdragen’, waaronder woningbouw tot 3.000 woningen.

conclusie

Aangezien de beoogde ontwikkeling de realisatie van 13 woningen betreft, is hier sprake van een project dat ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve is een nadere verantwoording van het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk en vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het plan.

4.3 Bodemkwaliteit

De bodeminformatiekaart van de provincie geeft informatie over reeds verrichte provinciale en gemeentelijke bodemonderzoeken. Dit in het kader van herontwikkeling, bouwvergunningverlening of geconstateerde verontreiniging. Waar nodig is een saneringsplan opgesteld en zijn maatregelen getroffen. Tevens zijn -met name aan de oudere wijkverbindingen- historische activiteiten vermeld die bekend zijn uit archiefonderzoek (bij de Kamer van Koophandel, Hinderwet, 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. Tot slot bevat de kaart aanwezige boven- en ondergrondse brandstoftanks. Per tank is aangegeven of deze gesaneerd is en of de tank nog aanwezig of volledig

verwijderd is. Nadrukkelijk moet worden opgemerkt dat de kaart slechts indicaties aangeeft en dat in sommige gevallen aanvullend onderzoek noodzakelijk blijft. Bij toekomstige bouwactiviteiten kan mede aan de hand hiervan blijken of bij nieuwe ontwikkelingen nader bodemonderzoek dient plaats te vinden. Dit dient uit te wijzen dat óf geen sprake zal zijn van verontreiniging, óf aan welke (eventuele) saneringsdoelstellingen moet worden voldaan teneinde de gronden geschikt te maken voor de beoogde functie.

Voor bodembescherming en -sanering geldt in hoofdzaak de Wet bodembescherming met verschillende besluiten en circulaires. Het bevat ook de voorwaarden voor hergebruik en toepassing van (licht) verontreinigde grond. Gestreefd wordt naar een zo schoon mogelijke bodem, waarbij in geval voor saneringen uitgangspunt is dat de multifunctionaliteit van de bodem wordt hersteld.

De bodeminformatiekaart geeft aan dat er een historische activiteit is waargenomen met hoog niveau op de gronden aan de Lijnbaan. Ter plaatse van Lijnbaan nummer 6 en 8 wordt aangegeven dat er een ondergrondse HBO-tank aanwezig was. Op basis van deze gegevens is er een onderzoek uitgevoerd. Een andere aanleiding tot het verkennende bodemonderzoek wordt gevormd door de aan te vragen bouwvergunning in het kader van de bouw van de levensloopbestendige woningen. Ten behoeve hiervan is een bodemonderzoek gedaan door het bureau Grondslag (bijlage 1).

onderzoeksresultaten

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Lijnbaan/Lange Akker te Uithuizermeeden is vastgelegd. Voor het onderzoek zijn verschillende hypothesen gesteld.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de ‘voormalige’ ondergrondse tank verhogingen aan minerale olie en aromaten kunnen worden verwacht, is bevestigd. In het grondwater is een lichte verhoging aan naftaleen aangetoond. De lichte verhoging vormt geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de gedempte kolk verhogingen aan zware metalen en PAK kunnen worden verwacht, is bevestigd. In het dempingsmateriaal en in de voormalige waterbodem van de kolk zijn lichte verhogingen aan koper, kwik en lood aangetoond. Er is geen asbest in het dempingsmateriaal aangetroffen. De resultaten vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

De gestelde hypothese dat ter plaatse van het overige terreindeel geen verhogingen worden verwacht, is niet bevestigd. In de bovengrond zijn lichte verhogingen aan lood en PAK aangetoond. In de ondergrond zijn lichte verhogingen aan kobalt, kwik, lood en PAK aangetoond. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan barium, molybdeen, nikkel, xyleen en naftaleen aangetoond. De lichte verhoging vormt geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen, milieuhygiënisch gezien, geen belemmeringen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en de beoogde herontwikkeling van het gebied.

Wel wordt aanbevolen om de grond die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. Indien de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, kan worden bekeken of in sommige gevallen hergebruik mogelijk is zonder aanvullend onderzoek.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

groepsrisico (GR)

Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Er moet worden nagegaan of er binnen het plangebied risicobronnen zijn gelegen waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden mogelijk zijn gelegen binnen het plangebied.

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die onder het Bevi vallen.

Transport gevaarlijke stoffen

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Op een afstand van ca. 350m ten zuiden van het plangebied, loopt de spoorlijn Groningen – Roodeschool (in het basisnet omschreven als spoorlijn Sauwerd – Eemshaven). Gekeken naar het provinciaal Basisnet heeft het spoorvak een invloedsgebied van 200m aan weerszijden van het spoor en mogen er geen nieuwe objecten (t.b.v. minder zelfredzame personen) opgericht worden binnen een afstand van 30m aan weerszijden van het spoor. Op het spoor is geen sprake van vervoer van brandbare gassen en hiermee is BLEVE niet relevant voor het spoortraject. Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van het spoorvak (afstand > 200m).

Transport van gevaarlijke stoffen over het water

Transport van gevaarlijke stoffen over het water is niet van toepassing.

Luchthavens

Luchthavens zijn in onderhavig bestemmingsplan niet van toepassing.

Buisleidingen

Binnen het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

conclusie

Op basis van de bovenstaande aspecten, zijn er geen inrichtingen, transportassen en/of aardgastransportleidingen in of nabij het plangebied die een belemmering kunnen vormen voor het aspect externe veiligheid. Er vindt geen verhoging van het groepsrisico plaats en op basis hiervan wordt het groepsrisico verantwoord geacht.

4.5 Archeologie

In verband met de implementatie van het Europese Verdrag van Malta/ Valletta is in oktober 2003 het wetsvoorstel Wet op de archeologische monumentenzorg ingediend bij de Tweede Kamer. Op 1 september 2007 is de “Wet op de archeologische monumentenzorg” (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw). Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Andere doeleinden zijn het bieden van een wettelijke grondslag voor het “verstoorder betaalt” principe en de beschrijving van de archeologische infrastructuur.

plan

Naar aanleiding van het planvoornemen is de archeologische situatie van het herstructureringsplan voor de Lijnbaan en Lange Akker te Uithuizermeeden door Libau beoordeeld (bijlage 2). Het plangebied heeft grotendeels een lage archeologische verwachtingswaarde. Alleen het oostelijke gedeelte, de garageboxen met inrit en alles ten oosten daarvan, liggen binnen de historische kern van Uithuizermeeden. Hiervoor geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 100 m². Alle bodemingrepen die volgens het planvoornemen zullen worden uitgevoerd liggen in het gedeelte met de lage verwachting.

Op de archeologische beleidskaart was de grens tussen de lage verwachting en de historische kern moeilijk te zien. Deze is herleid aan de hand van de vorm van het digitale bestand van de historische kern (die gebaseerd is op de kadastrale minuut) en de projectie van de huidige topografie op de kadastrale kaart.

Bij het huidige planvoornemen is geen archeologisch onderzoek nodig, ook geen bureauonderzoek. Wel wordt aangegeven dat als de plannen voor het oostelijke deel van het plangebied worden gewijzigd, er mogelijk wel een archeologisch (bureau)onderzoek nodig is. Met de beoogde herstructurering treden er echter in dit deel van het plangebied weinig tot geen veranderingen op die van invloed zijn op het aspect archeologie. De aanwezige garagebox wordt gesloopt, maar hiermee zijn geen bodemingrepen gemoeid. Ook voor dit deel van het plangebied kan worden afgezien van een archeologisch bodemonderzoek.

4.6 Ecologie

Flora- en faunawet

In het kader van de Flora- en faunawet moeten ruimtelijke plannen worden getoetst op de gevolgen voor de aanwezige flora en fauna. Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen en/of nesten van vogels. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen verblijfplaatsen van beschermde soorten in het betreffende pand bevinden. Wanneer de aanwezige heesters en jonge bomen worden verwijderd gedurende het broedseizoen, wordt tevens een verstoring verwacht met betrekking tot verstoring en vernietiging van nesten. Om deze effecten te mitigeren wordt aanbevolen deze werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de periode 15 maart – 15 juli. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn worden overtreden.

Natuurbeschermingswet

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn beide verwerkt in de Natuurbeschermingswet. Hierdoor zijn bijna alle vogelsoorten beschermd en zijn sommige diersoorten opgenomen met een veel strenger beschermingsregime dan de overige beschermde soorten. Voor vogels betekent dit overigens dat het vooral de broedtijd is die te allen tijde dient te worden ontzien. Daarnaast zijn in het kader van de Vogelrichtlijn speciale beschermingszones aangewezen, waarin populaties van sommige vogelsoorten extra worden beschermd. Deze speciale beschermingszones, de Vogelrichtlijngebieden, vormen samen met de Habitatrichtlijngebieden het Natura 2000-netwerk. Dit is een Europees netwerk van natuurgebieden. Nederland telt in totaal 162 van dergelijke gebieden. De officiële aanwijzing tot Natura 2000-gebieden is inmiddels in gang gezet.

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet, waarin de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn geïmplementeerd. Projecten of activiteiten die niet noodzakelijk zijn of verband houden met het beheer van de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden en mogelijk negatieve effecten hebben op deze waarden, dienen getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland en heeft tot doel om de natuurwaarden in het land te stabiliseren. De EHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van de EHS plaatsvindt moet een 'nee-tenzij' procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn.

Het plangebied valt echter niet binnen de begrenzing van de EHS en een toetsing aan de EHS is niet aan de orde. Tevens behoort het gebied niet tot en grenst niet aan een Natura 2000-gebied. Binnen een straal van 5 kilometer liggen geen beschermde natuurgebieden. Negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten, zodat toetsing aan de Natuurbeschermingswet niet aan de orde is.

onderzoek

Doordat er in het gebied enkele woonblokken worden gesloopt, zal er toetsing aan de Flora- en faunawet moeten plaatsvinden. Deze quickscan is uitgevoerd door Buro Bakker (bijlage 3). Hierbij is onderzocht of de plannen conflicteren met de vigerende natuurwetgeving.

flora en fauna

Beschermde flora is niet aangetroffen en kan op basis van de aanwezige biotoop worden uitgesloten. Tijdens het veldonderzoek is er geen activiteit van (foeragerende) Huismussen rond de woningblokken geconstateerd. De kans wordt dan ook vrij klein geacht dat er nestplaatsen in de bebouwing aanwezig zijn. Echter gezien het moment van de quickscan kan dit niet worden uitgesloten.

vogelsoorten

Voor het overige zijn er geen aanwijzingen dat er nestplaatsen van jaarrond beschermde vogelsoorten voorkomen in het plangebied. Deze kunnen dan ook uitgesloten worden.

zoogdieren

De woningblokken bieden diverse mogelijkheden voor vleermuizen om zich toegang tot de bebouwing te verschaffen en er verblijfsplaatsen te hebben. Een aantal vleermuissoorten zoals Meervleermuis, Tweekleurige vleermuis, Gewone dwergvleermuis en de Laatvlieger bewonen expliciet gebouwen. De laatste twee soorten komen algemeen voor waardoor hun voorkomen het meest waarschijnlijk is. Behalve verblijfsplaatsen kunnen de vleermuizen er ook hun foerageergebieden en vliegroutes hebben.

Boombewonende soorten worden niet verwacht. In geen van de bomen konden holtes en/of gaten worden ontdekt. De kap van de populieren aan de Lange Akker/Den Bommel wordt hierdoor niet belemmerd. Verblijfsplaatsen van andere soorten met een zwaarder beschermingsregime worden niet in het plangebied verwacht.

amfibieën, vissen en reptielen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Dit sluit het voorkomen van voortplantingswater voor amfibieën en vissen uit.

overige fauna

Overige soorten als beschermde vlinders en libellen worden niet verwacht. Hiervoor is geen geschikte biotoop aanwezig.

conclusie

Het eventueel voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen kan met de uitgevoerde quickscan niet worden uitgesloten. Een nader onderzoek is dan ook noodzakelijk. Tevens is nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van de Huismus. Ook deze aanwezigheid kon niet worden uitgesloten met het onderzoek.

De werkzaamheden zullen tevens leiden tot het verdwijnen van leefgebied en verblijfsplaatsen of groeiplaatsen van enkele licht beschermde soorten. Deze effecten zullen echter niet uitmonden in het vernietigen van hele populaties. Het betreft algemene soorten waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is en deze vormen hiermee geen belemmering voor het planvoornemen. Alle andere gevonden en te verwachten soorten in het plangebied zijn licht beschermd. Voor deze soorten geldt een vrijstelling en hoeft in het kader van de Flora- en faunawet geen vrijstelling te worden aangevraagd. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

De werkzaamheden in het plangebied (verwijderen beplanting en het kappen van bomen) zullen buiten het broedseizoen (half maart tot half juli) plaats moeten vinden. Het bouwrijp maken van de grond is niet gebonden aan deze periode.

nader onderzoek

Er is een nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van nesten van de Huismus en naar de aanwezigheid van vleermuizen (zie bijlage). Er zijn in de bebouwing geen jaarrond beschermde nesten van Huismus aangetroffen. Ook overige broedvogels zijn niet in de te slopen bebouwing aangetroffen.

In de te slopen bebouwing is een verblijfplaats van zowel Laatvlieger als Gewone dwergvleermuis aangetroffen. Als gevolg van de sloop zullen deze verblijfplaatsen verloren gaan. In het westelijke woonblok is in de daklaag een verblijfplaats van één Laatvlieger aangetroffen. Deze is, op basis van de waarnemingen in 2011, alleen in het voorjaar in gebruik. Echter kan de aanwezigheid van een winterverblijfplaats niet geheel worden uitgesloten. Zorgvuldigheidshalve dient rekening te worden gehouden met de winterperiode in de wijze en periode van slopen. Daarnaast is in het oostelijke woonblok, vermoedelijk in de spouwmuur, een verblijfplaats van een enkele Gewone dwergvleermuis aanwezig. Deze is, op basis van de waarnemingen hoogstwaarschijnlijk jaarrond in gebruik. Het plangebied maakt geen essentieel onderdeel uit van het foerageergebied voor zowel Laatvlieger als Gewone dwergvleermuis. Er zijn geen (vaste) vliegroutes binnen het plangebied aanwezig.

Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen, dient in de planvorming en uitwerking ervan rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van verblijfplaatsen van een Laatvlieger en een Gewone dwergvleermuis. Indien negatieve effecten op bovengenoemde soorten kunnen worden voorkomen door voldoende mitigerende maatregelen te treffen, is het niet noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen. De mitigerende maatregelen die kunnen worden toegepast, zijn beschreven in het nader onderzoek.

4.7 Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg van de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht.

De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij de initiatiefnemer en het waterschap. Het betreffende plangebied valt binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest.

Noorderzijlvest

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het beheerplan 2010 - 2015. De ruimtelijke zonering van de provincie is door het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap. Het waterschap is belast met de zorg voor de waterkering en de zorg voor de waterhuishoudkundige systemen en de zuivering van afvalwater in het noordelijke en westelijke deel van de provincie Groningen, het noordwestelijke deel van de provincie Drenthe en in een klein deel van de provincie Fryslân: het Lauwersmeergebied. Daarnaast is de zorg voor een aantal vaarwegen in dit gebied eveneens aan het waterschap opgedragen. De taak van het waterschap is de waterstaatkundige verzorging van zijn gebied, voor zover deze taak niet bij andere publiekrechtelijke lichamen berust.

watertoets

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

plan

In het plangebied zijn/waren er tien woningen en twee scholen aanwezig. De scholen zijn inmiddels gesloopt. De bestaande tien woningen zullen ook nog gesloopt worden. In het plan worden 13 woningen gerealiseerd. Het huidige verharde oppervlak in het plangebied is ca. 705 m². De gesloopte scholen hadden een verhard oppervlak van ca. 1410 m² in totaal was er ca. 2115 m² aan verharding aanwezig binnen het plangebied. In de nieuwe situatie is dit ca. 2031 m². Dit betekent een vermindering van ca. 84 m². Op basis van de vermindering aan verhard oppervlak is watercompensatie niet aan de orde.

Tevens raadt het waterschap aan (waar mogelijk) om gebruik te maken van een gescheiden rioolstelsel en de HWA's af te koppelen van het rioolstelsel. Het hemelwater hoeft bij een gescheiden stelsel dan niet via de gemengde riolering te worden afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Hiermee wordt er niet onnodig 'schoon' water nog een keer gezuiverd. In de Lijnbaan is deels een gescheiden rioolstelsel aanwezig en de nieuwe woningen zullen dan ook hierop aangesloten worden.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

systematiek

De opzet van het bestemmingsplan is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening en op 'Uithuizermeeden Kern' (18 februari 2008). Tevens dient een bestemmingsplan (per 1 januari 2010) 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

Sinds 1 januari 2010 is een gemeente 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 daarnaast de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Een aantal vergunningen worden onderdeel van de omgevingsvergunning. Een en ander heeft onder meer geresulteerd in een andere definitie van begrippen in de regels. Zo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken over ontheffingsregels maar over de bevoegdheid om door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan.

5.2 Regels

Bij het opstellen van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de opzet van het bestemmingsplan 'Uithuizermeeden – Kern'.

Woongebied

Binnen de bestemming 'Woongebied' wordt met het onderhavige bestemmingsplan de bouw van 13 (levensloopbestendige) grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. De bestemming laat tevens ruimte voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

overige regels

Naast de inleidende (begripsregels en wijze van meten) regels en de bestemmingen zijn in de voorschriften ook overige regels opgenomen, die voor het gehele plangebied van toepassing zijn. In artikel 5 is een anti-dubbeltelregel opgenomen. De algemene afwijkingsregels en de algemene procedureregels zijn verwoord in respectievelijk artikel 6 en artikel 7. De overgangsregels in artikel 8 zien op het overgangsrecht zoals dat geldt ten aanzien van bestemmingsplannen. Artikel 9 bevat de slotregel van het bestemmingsplan.

6. FINANCIËLE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens art. 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het onderhavige bestemmingsplan is de gelegenheid tot inspraak geboden. Hiervoor heeft het plan 6 weken ter inzage worden gelegd. Daarnaast zijn in het kader van het verplichte overleg ex art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening de betrokken diensten van rijk en provincie alsmede het waterschap gehoord. De overlegreacties zijn in de bijlage opgenomen. Daarnaast zijn ze verwerkt in de reactienota en voorzien van een gemeentelijke reactie. Waar nodig zijn aanpassingen gedaan in het bestemmingsplan. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit het bestemmingsplan in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Op basis van de samenwerking tussen de gemeente Eemsmond en de betrokken woningcorporatie Wierden en Borgen, zal er een exploitatieovereenkomst tussen beide worden gesloten.