Bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Woltjer Uithuizermeeden

gemeente EEMSMOND

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Woltjer Uithuizermeeden

Inhoud

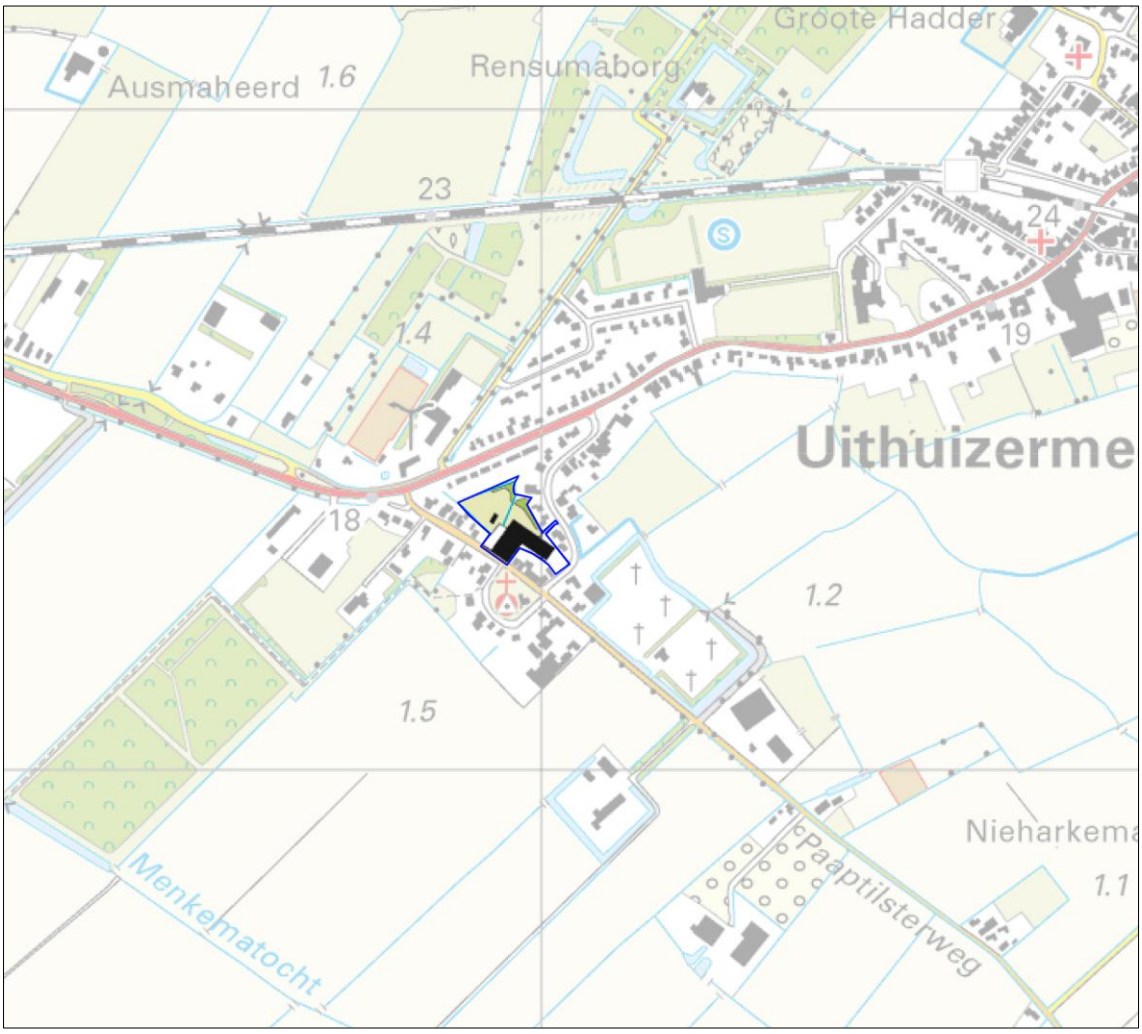
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

2 oktober 2014
Projectnummer 090.00.02.43.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



Gemeente Eemsmond, bron: Topografische Dienst

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1 Inleiding 9

2 Planbeschrijving 11
- 2.1 Ontstaansgeschiedenis 11
- 2.2 Huidige situatie plangebied 11
- 2.3 Toekomstige situatie plangebied 12

3 Beleidskader 15
- 3.1 Provinciaal beleid 15
- 3.2 Gemeentelijk beleid 17

4 Milieu en onderzoek 19
- 4.1 Milieuzonering 19
- 4.2 Luchtkwaliteit 20
- 4.3 Geluid 22
  - 4.3.1 Wegverkeerslawaai 22
  - 4.3.2 Overig 23
- 4.4 Bodem 23
- 4.5 Externe veiligheid 24
- 4.6 Archeologie en cultuurhistorie 25
  - 4.6.1 Archeologie 25
  - 4.6.2 Cultuurhistorie 26
- 4.7 Water 26
- 4.8 Ecologie 27

5 Juridische vormgeving 29
- 5.1 Opzet 29
- 5.2 Bestemming 29
- 5.3 Overige regels 30

6 Economische uitvoerbaarheid 31

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33

1 Inleiding

AANLEIDING

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van de nieuwe ontwikkelingen in het gebied tussen de Torenstraat-zuid en Torenstraat-oost.
Het planvoornemen betreft de sloop van de bebouwing van de voormalige meubelwinkel Woltjer aan de Torenstraat-zuid en de herontwikkeling van dit gebied. Tevens is een functiewijziging van de aansluitende bedrijfsbebouwing aan de Torenstraat-oost voorzien (loods met omliggende gronden).
Daarnaast is ook het gebied tussen de bedrijfslocatie en de achtertuinen van de woningen aan de Hoofdstraat/Torenstraat-oost/Torenstraat-zuid meegenomen in dit bestemmingsplan (een binnengebied dat hoofdzakelijk bestaat uit groenvoorzieningen).

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied valt onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan Uithuizermeeden (vastgesteld d.d. 22 oktober 2008). Het plangebied valt binnen de bestemming 'Detailhandel' en de bestemming 'Woongebied' waar de aanduiding 'groenvoorzieningen' op ligt. Op het gebied ligt tevens een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan woningbouw mogelijk is.

Het planvoornemen past niet binnen de regels van deze bestemmingen en ook niet binnen de wijzigingsregels. Om het planvoornemen mogelijk te maken, is het onderhavig bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in een passende juridisch/planologische regeling.

LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie en het planvoornemen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de milieukundige- en ruimtelijke aandachtspunten aan bod. Hoofdstuk 5 verwoordt de juridische vormgeving van het onderhavige bestemmingsplan. Ten slotte beschrijven hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 achtereenvolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Planbeschrijving 2

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Uithuizermeeden is een zogenaamd dijkdorp dat is ontstaan langs twee parallelle dijken. Aan deze dijken zijn twee kernen ontstaan. Het plangebied ligt in de zuidelijke kern van het dorp.

De zuidelijke kern van Uithuizermeeden dateert uit de Middeleeuwen en is ontstaan op de kruising van een oost-west lopende dijk met een opdijk; respectievelijk de Torenstraat-zuid en de Torenstraat-oost. Vanuit deze kruising heeft zich vanaf de Middeleeuwen de huidige kern gevormd. Tussen de Mariakerk aan de Torenstraat-zuid en de deels omgrachte pastorie aan de Torenstraat-noord is de oudste bebouwing aanwezig. Naast de Mariakerk zelf gaat het hierbij om de herberg met doorrit en de naastgelegen schuur.

De woonbebouwing in dit deel van Uithuizermeeden bestaat vooral uit kleine, statige, negentiende eeuwse villa's. Aan de oostzijde van het plangebied ligt eveneens woning uit de jaren 30 van de vorige eeuw.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit de locatie van de voormalige Woltjer meubelwinkel aan de Torenstraat-zuid en een (bedrijfs)loods met voorerf aan de Torenstaat-oost. Ook het binnengebied tussen de Torenstraat en Hoofdstraat, dat thans is ingericht met groenvoorzieningen, maakt deel uit van het plangebied. Dit gebied ligt ingeklemd tussen bestaande woningbouw langs deze wegen.

Ligging plangebied (bron: Google Maps)

De bebouwing van de meubelwinkel Woltjer staat al enige tijd (grotendeels) leeg. De bebouwing ligt op een prominente plek, schuin tegenover de Mariakerk. Door de leegstand staat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied onder druk.

De voormalige meubelwinkel betreft een groot massief gebouw met een moderne architectuur. In deze bebouwing vonden, tezamen met de loods aan de Torenstraat-oost en de omringende gronden, detailhandelsactiviteiten plaats.

Ten aanzien van het gebied met de groenvoorzieningen wordt opgemerkt dat deze in particulier bezit zijn, maar wel openbaar toegankelijk. De voornaamste groenstructuren in dit gebied zijn de noord/zuid lopende sloot midden in het gebied, de boomgaard aan de westzijde (tegen achtertuinen van de woningen aan de Hoofdstraat), een kas en een groene buffer aan de zijde van de noordoostelijk gelegen woningen (woningen aan de Torenstraat-Oost).

2.3
Toekomstige situatie plangebied

Het planvoornemen betreft de sloop de huidige bedrijfsbebouwing aan de Torenstraat-zuid waar twee woonkavels worden ontwikkeld, het (her)gebruik van de loods voor gewijzigde bedrijfsactiviteiten en een versterking van de groenvoorzieningen. In het kader van de nieuwe ontwikkelingen is wat betreft het stedenbouwkundig aspect advies gevraagd aan Libau. In het afgegeven advies zijn enkele beeldkwaliteitscriteria benoemd die gelden als uitgangspunt bij de (nieuwbouw)ontwikkelingen. Deze criteria zijn opgenomen in de regels van dit

bestemmingsplan. Het gehele advies is eveneens toegevoegd aan de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Aan de Torenstraat-zuid worden twee woonkavels ontwikkeld. De bebouwing sluit, wat betreft uitstraling, aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De nieuwe woningen refereren aan de bestaande statige villa's. De woningen hebben een voortuin van 4-5 meter diep en de rooilijn is evenwijdig aan de as van de rijbaan. Daarnaast dienen de gevels te bestaan uit Groninger (rode) baksteen.
Ook worden de woningen levensloopbestendig; alle voorzieningen zijn op de begane grond geprojecteerd.

De bestaande loods aan de Torenstraat-oost blijft behouden. In deze loods gaan nieuwe bedrijfsactiviteiten plaatsvinden: opslag en stalling van boten, verkoop/showroom (alleen op afspraak) en lichte reparatie- en restauratiewerkzaamheden aan boten. Aan de achterzijde van de loods wordt daarnaast een luifel gecreëerd. Aan deze zijde blijft een deel van het dak van de te slopen bebouwing behouden. De luifel heeft een diepte van 3,1 m, een hoogte van 3,2 m en ligt op 4 m afstand van de perceelgrens van de nieuwbouwkavels. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft Libau een aanvullend stedenbouwkundig advies afgegeven dat eveneens is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.
De initiatiefnemer wil mogelijk in de toekomst aan de zijde van de Torenstraat ook een bedrijfswoning oprichten. Echter zijn deze plannen nog niet concreet. Anticiperend hierop is in dit bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Ten slotte worden de groenvoorzieningen in het binnengebied verbeterd/versterkt. Mogelijkheden liggen in de oprichting van speelvoorzieningen, het gebruik van gronden voor kunstuitstalling of een 'smultuin'.

Beleidskader 3

3.1 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan

Het ruimtelijk beleid van de provincie Groningen is vastgelegd in het (geconsolideerde) Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP).

De provincie geeft met betrekking tot het wonen aan dat de vraag naar de soort, de kwaliteit en de hoeveelheid woningen wijzigt. Dit mede als gevolg van een sterke wijziging in de samenstelling van de bevolking door vergrijzing, ontgroening en een toenemende individualisering. De regionale afstemming van de woningvoorraad, dat wil zeggen de omvang ervan en de locaties waar wordt gebouwd in de provincie, wordt als provinciaal belang gezien.
Voor de dorpen ziet de provincie een opdracht in het verbeteren van de leefbaarheid (mede vanuit economisch perspectief) en het wonen door ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Provinciale omgevingsverordening

Naast het POP heeft de provincie de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vastgesteld (17 juni 2009 met laatste wijziging 20 maart 2013). Hierin zijn, als uitwerking van het beleid uit het POP, bindende regels vastgelegd voor ruimtelijke plannen c.q. ontwikkelingen.

Ten aanzien van woningbouw is aangegeven dat bestemmingsplannen alleen kunnen voorzien in de bouw van nieuwe woningen indien dit past binnen een gemeentelijke woonvisie. Tevens zijn de aspecten ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid belangrijke uitgangspunten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied ligt niet binnen gebieden waarvoor op grond van de omgevingsverordening specifieke regels gelden.

WOON- EN LEEFBAARHEIDSPLAN EEMSDELTA

De gemeenten binnen de regio Eemsdelta, waar ook de gemeente Eemsmond onder valt, hebben in november 2012 het Woon- en Leefbaarheidsplan met bijbehorend Uitvoeringsprogramma vastgesteld.

De koers voor het Woon- en Leefbaarheidplan bestaat uit vier hoofdkeuzes:
- mensen moeten lang kunnen blijven wonen in hun eigen woning en woonomgeving. Voldoende woningen worden daarvoor geschikt gemaakt;

- het investeren in vitale gemeenschappen in de dorpen en buurten en daarmee in de sociale samenhang;
- voorzieningen worden geconcentreerd om de kwaliteit te verhogen waarbij eveneens de bereikbaarheid wordt verbeterd;
- de kwaliteit van wonen, woning en woonomgeving wordt versterkt. Een concentratie van nieuwe woningen vindt plaats in de grotere dorpen en de regionale centra. Deze nieuwe woningen komen (grotendeels) in de plaats van elders gesloopte woningen en zijn geschikt voor bewoning door ouderen (onder andere levensloopbestendige of aanleunwoningen).

In het woon- en leefbaarheidsplan is tevens de woningbehoefte c.q. woningbouwopgave per gemeente neergelegd. Voor de periode 2012 t/m 2016 bedraagt voor de gemeente Eemsmond de overeengekomen groei van de woningvoorraad 55 woningen.

In het plan wordt tevens de 'ladder' voor transformatie geïntroduceerd, waarin drie basisprincipes worden gehanteerd:

1. de dorps- of stadskern staat centraal: bij het ontwikkelen en vernieuwen van bebouwing gaat de aandacht eerst uit naar het versterken van de dragende structuur in de kernen van de dorpen en steden in de regio;
2. bestaand en waardevol vastgoed wordt behouden;
3. de regionale opgave kan zich in centrumdorpen en regionale centra voegen.

Daarnaast dienen nieuwe bouwinitiatieven bij te dragen aan een duurzame en leefbare Eemsdelta, waarbij nadrukkelijk een volgorde naar wenselijkheid geldt:

1. het ontwikkelen in leegstaand vastgoed, in het geval van detailhandel alleen binnen centrumgebieden en/of de dragende structuur van een kern;
2. het ontwikkelen op lege plekken in de kern of in de robuuste structuur van een dorp of stad, alleen indien er in leegstaand vastgoed geen ruimte of mogelijkheid is om te ontwikkelen;
3. het ontwikkelen op lege plekken binnen de bebouwde kom (en buiten de kern van dorp of stad), alleen indien er in leegstaand vastgoed geen ruimte of mogelijkheid is om te ontwikkelen (dit geldt alleen voor wonen en scholen, niet voor detailhandel);
4. een uitbreiding buiten de kom met bestaande bebouwing, dit kan alleen indien er sprake is van de uitvoering van een regionale opgave en er geen ruimte is binnen andere centrumdorpen of regionale centra in treden 1 of 2 (dit geldt alleen voor wonen en scholen, niet voor detailhandel).

Uithuizermeeden is in het plan aangemerkt als (sterk) centrumdorp waarvoor het streven is deze als compleet dorp te behouden. Voor deze dorpen geldt dat de te slopen woningen ook mogen worden teruggebouwd en er tevens ruimte is voor beperkte groei. De woningbouwopgave ligt in vernieuwing, aanpassing en

kwaliteitsverbetering waarvan het vinden van ruimte voor ouderenwoningen onderdeel is.
Wat betreft de leefbaarheid ligt een opgave in het vitaal en leefbaar houden en maken van het Johan van Veenplein (noordelijk deel van de kern Uithuizermeeden) waar de sterke behoefte is om winkelvoorzieningen te concentreren. De winkelvoorzieningen zijn gericht op de dagelijkse boodschappen. Voor bestaande leegstaande winkel- en bedrijfsruimten zullen eigenaren, gemeente, corporatie en bewoners samen een oplossing moeten vinden, vooral door middel van hergebruik van de panden voor woningen waaraan behoefte is. Ten slotte ligt een opgave in het behoud en verbetering van de kwaliteit van de buitenruimte.

Afweging

De bouw van de twee woningen, zoals beoogd met dit planvoornemen, past binnen de woningbouwopgave voor het dorp Uithuizermeeden. In dit centrumdorp liggen namelijk mogelijkheden voor beperkte groei van de woningvoorraad. Daarbij wordt, met de bouw van levensloopbestendige woningen, ook ingespeeld op de woningbehoefte.
Daarnaast zijn verbetering van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit belangrijke thema's binnen het provinciaal beleid. Door de herontwikkeling van bestaand leegstaand vastgoed en een versterking van de groene ruimte, wordt de kwaliteit van het gebied verbeterd.

Gelet op het vorenstaande past het planvoornemen binnen het provinciaal beleid.

3.2
Gemeentelijk beleid

Kaderstellende notitie wonen

Op 24 mei 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Kaderstellende notitie wonen. In deze notitie zijn voor de periode 2012-2018 een aantal gebiedsgerichte beleidslijnen ten aanzien van het wonen uiteengezet.

Uithuizermeeden is aangemerkt als een regionaal centrum en hiervoor gelden de beleidslijnen voor 'het regionaal centrum, centrum en grotere woondorpen (+)'. Het gemeentelijk beleid voor deze groep dorpen is gefocust op het stimuleren van transformatie en herstructurering door en in samenspraak met de corporaties en eventueel andere partijen. Transformatie en herstructurering van de woningvoorraad vindt plaats met als doel om deze kwalitatief te verbeteren, energiezuiniger te maken en voor meerdere of andere doelgroepen geschikt te maken. Daarnaast ligt een opgave in het realiseren van levensloopbestendige woningen: een woningtype dat voor ouderen, (kleinere) gezinnen en ook voor jongeren geschikte huisvesting biedt.

Ontwikkelingsperspectief platteland en dorpen Eemsdelta

In het ontwikkelingsperspectief voor het platteland en de dorpen (2011) is de centrale vraag hoe het platteland en de daarin liggende dorpen omgaan met de (toekomstige) maatschappelijke veranderingen (bevolkingsafname, veranderingen in de bevolkingsopbouw, wijzigingen in de verzorgingsstructuur en kansen voor recreatie en toerisme).
Uithuizermeeden als centrum- en woondorp heeft een lokaal verzorgende functie. Deze functie ligt voornamelijk in het aanbod/concentratie van lokale maatschappelijke en centrumvoorzieningen.

Welstandsnota

De Welstandsnota Eemsmond (2012) geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van welstandstoezicht en welke algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria er gelden.

Het plangebied ligt binnen welstandsgebied 3 'Oude kernen'. Voor de bebouwing in dit gebied geldt een beleid van respecteren, waarbij de plaatsing wordt gehandhaafd, de hoofdvorm wordt gerespecteerd en het aanzicht en de opmaak incidenteel kunnen worden gewijzigd.

Afweging

Vanuit de Kaderstellende notitie wonen is het van belang dat er bij toevoeging van woonruimte sprake is van levensloopbestendige woonruimte. Daarnaast heeft bij nieuwe woningbouw functieverandering, hergebruik en herontwikkeling van bestaande panden een prioriteit. Het voorliggend planvoornemen geeft invulling aan beide aspecten.

4 Milieu en onderzoek

4.1 Milieuzonering

Inleiding

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke objecten. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn richtafstanden tussenbeide gegeven.

Onderzoek

Het planvoornemen voorziet in de oprichting van een milieuhinderlijk object (RIB4FUN) en milieugevoelige objecten (de woningen).

Het bedrijf heeft de volgende bedrijfsactiviteiten: opslag en stalling van boten, verkoop/showroom (alleen op afspraak) en lichte reparatie- en restauratiewerkzaamheden aan boten. Het betreft werkzaamheden die vallen onder milieucategorie 1 en 2.

Om te bepalen in welke mate de bedrijvigheid in het plangebied milieuhinder op de omgeving legt, is een akoestisch onderzoek verricht[1]. Geluid kan namelijk als maatgevend worden gezien voor de relatie met de directe omgeving. Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat het woon- en leefklimaat niet wordt geschaad (zowel vanuit het oogpunt van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' als het Activiteitenbesluit). Ook wat betreft de indirecte hinder (transport van en naar de inrichting) wordt voldaan aan het toetsingskader.
Vanuit akoestisch oogpunt zijn als gevolg van de bedrijfsvoering van RIB4FUN, geen belemmeringen aanwezig.
Het gehele onderzoek is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan

Daarnaast zijn in de omgeving van het plangebied milieuhinderlijke objecten aanwezig die milieuhinder op de nieuwe woningen kunnen leggen. In de navolgende tabel zijn deze objecten weergegeven inclusief de bijbehorende richtafstanden conform de VNG-Brochure en de afstand tot de nieuwe woningen.

---

[1] Stroop; Akoestisch onderzoek RIB4FUN te Uithuizermeeden; rapport 134065-00; 22 april 2013.

Hierbij wordt opgemerkt dat het plangebied in een ‘gemengd gebied’ ligt, waardoor de afstanden met één trap naar beneden mogen worden bijgesteld.

Milieuhinderlijk object	Richtafstand	Afstand tot nieuwe woningen
Cat 2: Mariakerk (kerkgebouw)	30 meter	50 meter
Cat 1: Voormalige herberg met galerie en werkplaats	10 meter (richtafstand atelier)	20 meter
Cat 3.1: Transportbedrijf	50 meter	80 meter
Cat 2: Bedrijventerrein t/m categorie 2	30 meter	80 meter

Conclusie

De bestaande bedrijven leggen geen milieuhinder op het plangebied en andersom legt het bedrijf RIB4FUN ook geen onevenredige milieuhinder op de omgeving.
Vanuit het aspect milieuhinder is het plan uitvoerbaar.

4.2 Luchtkwaliteit

Inleiding

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

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.
Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.
Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.
Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

Onderzoek

Het onderhavig planvoornemen voorziet de oprichting van twee woningen en het bedrijf RIB4FUN.

In het akoestisch onderzoek omtrent de bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 2) staat het aantal ritten beschreven dat het bedrijf per etmaal genereert. Het betreft een verkeersgeneratie van 38 ritten/etmaal waarvan 2 door vrachtverkeer (worst case – scenario).
Ter bepaling van het aantal ritten per etmaal van de woningen is de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) geraadpleegd. Hierin is bepaald dat een woning een verkeersgeneratie van 7 ritten per etmaal kent. De twee woningen zorgen daarmee voor een verkeersgeneratie van 14 ritten per etmaal.
Hiermee komt het totale verkeersgeneratie als gevolg van het onderhavig planvoornemen op 52 ritten per etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	52
	Aandeel vrachtverkeer	0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,05
	PM_{10} in µg/m^3	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool (versie mei 2013) blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt.
Het planvoornemen moet derhalve worden beschouwd al een nibm-project waardoor een nader onderzoek naar luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

Conclusie

Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit zijn er geen bezwaren tegen de herontwikkeling van het plangebied.

4.3
Geluid

4.3.1
Wegverkeerslawaai

Inleiding
In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied.
Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 200 m die, gerekend vanuit de as van de weg, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen. Voor wegen buiten de bebouwde kom bedraagt deze zone 250 m.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) binnen een zone 48 dB als hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel (Wet geluidhinder 2006).
Indien uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Onderzoek
Het onderhavig planvoornemen voorziet in de bouw van geluidsgevoelige objecten: woningen zijn als zodanig aangemerkt.
De wegen in de directe nabijheid van het plangebied, waaronder de Torenstraat en Paapstilsterweg, kennen een maximumsnelheid van 30 km/uur. De verkeersintensiteiten op deze wegen, alsmede de vormgeving en het functionele gebruik van deze wegen zijn daarmee in overeenstemming. Akoestisch onderzoek naar deze wegen is derhalve niet nodig.
In de nabijheid van het plangebied ligt tevens de provinciale weg N363. Het betreffende wegdeel, binnen de bebouwde kom, kent een snelheidslimiet van 50 km/uur en heeft daarmee een zone van 200 meter. De te realiseren woningen vallen binnen deze zone en derhalve dient akoestisch onderzoek te worden verricht.

Van de N363 zijn recente verkeersintensiteiten beschikbaar. Het betreffende deel van deze weg kent een verkeersintensiteit van ongeveer 4.800 mvt/etmaal in 2012. De verwachting is dat deze verkeersintensiteit in 2024 gestegen zal zijn tot ongeveer 5.400 mvt/etmaal. In navolgende tabel zijn de verkeergegevens weergegeven.

Verkeersgegevens N363

int. 2024	snel-heid	wegdek type	etmaal periode	uur %	samenstelling li. mvt	mzw. mvt	zw mvt
5.416	50km	dab	dag	6.74	80.0%	12.8%	7.2%
			avond	2.98	86.7%	6.5%	6.8%
			nacht	0.90	86.3%	5.1%	8.6%

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is de 48 dB geluidscontour berekend van de N363. De berekening is geschied onder vrije-veldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met afscherming door de gebouwen die tussen de te realiseren woningen en de N363 liggen. Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder heeft een aftrek van 5 dB van de rekenresultaten plaatsgevonden.
De 48 dB geluidscontour ligt op ongeveer 66 meter uit de as van de N363. De te realiseren woningen liggen op grotere afstand uit de as van de weg, ongeveer 130 meter. De berekening is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De te realiseren woningen voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder verzet zich daarmee niet tegen de komst van de woningen. Het planvoornemen is op dit punt uitvoerbaar.

4.3.2

Overig

Het plangebied ligt niet in de zone van een geluidsgezoneerd industrieterrein of een spoorweg.
Ten aanzien van deze aspecten treden geen belemmeringen op.

4.4

Bodem

Inleiding

Voordat wordt gestart met bouw- of grondwerkzaamheden dient de bodem geschikt te zijn bevonden voor het toekomstig gebruik.

Onderzoek

Om te bepalen of de bodem van voldoende kwaliteit is voor de toekomstige functie wonen is een bodemonderzoek verricht[2]. Het gehele bodemonderzoek is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

---

[2] EcoReest; Nader en actualiserend bodemonderzoek ter plaatse van: Toerenstraat 17 en 19 te Uithuizermeeden; projectnummer 130191; 18 september 2013.
En:
Ecoreest; Aanvullend nader bodemonderzoek Torenstraat 17-19 te Uithuizermeeden; projectnummer 131553; 2 januari 2014.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de gronden ter plaatse van de parkeerplaats (naast de bestaande bebouwing) een verontreiniging hebben met PAK (puin vermengd in grond). Daarnaast is een verontreiniging met asbest niet uit te sluiten.
Om deze reden is tegelijk met de sloop een BUS-melding gedaan en zijn de betreffende gronden gesaneerd.

Conclusie

Met het bovenstaande in ogenschouw nemend is het bestemmingsplan ten aanzien van het aspect bodem uitvoerbaar.

4.5 Externe veiligheid

Inleiding

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in inrichtingen (Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen, 2004 met laatste wijziging in 2009), vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen (thans de Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (2004 met laatste wijziging 2012) en halverwege 2014 het Besluit transportroutes externe veiligheid met bijbehorend Basisnet) en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen, 2011).
De provincie Groningen heeft op 20 april 2010 het Provinciaal Basisnet Groningen vastgesteld. De regels uit dit Provinciaal Basisnet zijn opgenomen in de Provinciale Verordening. Het Provinciaal Basisnet Groningen is op alle provinciale wegen van toepassing.

De belangrijkste risicomaten voortkomend uit de wet- en regelgeving rond externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico, weergegeven in de 10^{-6} jaar/contour (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (ontwikkelingen in het invloedsgebied getoetst aan een oriënterende waarde).
Voor wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd geldt aanvullend een plasbrandaandachtsgebied. De provincie Groningen heeft deze zone gedefinieerd als zone van 30 m waarbinnen de oprichting c.q. het gebruik van objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen is uitgesloten. Daarnaast geldt langs buisleidingen een bebouwingsvrije zone, de zogenoemde belemmeringstrook (4 meter bij buisleidingen tot 40 Bar en 5 meter voor overige buisleidingen).

Onderzoek

Om te bepalen of in en in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die risico's leggen op het plangebied, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer ligt van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, hogedruk aardgastransportleidingen en/of

transportroutes (spoor, weg en water) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen en is op dit punt het bestemmingsplan/planvoornemen uitvoerbaar.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Archeologie

Inleiding

Archeologische waarden dienen op grond van de Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient dan ook rekening te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De Noord-Groninger gemeenten hebben gezamenlijk inhoud gegeven aan het archeologiebeleid (RAAP-rapport 1732; 2008). In dit kader is de Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart opgesteld en vastgesteld waarin de archeologische waarden en bijbehorende beschermingsregiems zijn beschreven.

Onderzoek

Om te bepalen of archeologisch onderzoek aan de orde is, is een archeologisch bureauonderzoek verricht (Libau; Bestemmingsplan Woltjer te Uithuizermeeden (gemeente Eemsmond); rapport 13-257; 25 november 2013). Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.
Uit de archeologische verwachtingskaart blijkt dat een deel van het plangebied binnen de begrenzing 'historische kernen' valt (WR – A3). Het betreft de gronden waar de woningen zijn voorzien. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksverplichting bij ingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 40 cm/-Mv.
De betreffende gronden zijn echter reeds geroerd, gelet op onder meer de aanwezigheid van bebouwing.
In het gebied zijn hierdoor geen archeologische waarden meer te verwachten.

Voor het overige kent het plangebied een lage archeologische verwachting; de voorgenomen werkzaamheden kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de uitvoering van het plan.

4.6.2
Cultuurhistorie

Inleiding
Vanaf 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen aandacht worden te besteed aan cultuurhistorie. Dit is een gevolg van de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierin is aangegeven dat cultuurhistorische waarden dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Onderzoek
In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waarden en bebouwing aanwezig.
Wel ligt het plangebied binnen de oude kern van Uithuizermeeden. Enkele waardevolle kenmerken in dit gebied zijn de (historische) gebouwen van de Mariakerk en voormalige herberg en de eenduidige ligging en uitstraling van bebouwing (onder andere één bouwlaag met kap en rooilijn).
In het kader van het onderhavig planvoornemen zijn een aantal beeldkwaliteitscriteria opgesteld en opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Deze criteria waarborgen een zorgvuldige en gebiedseigen uitstraling van de nieuwe bebouwing. Hiermee past het planvoornemen binnen de (cultuurhistorische) structuur van de oude kern.

Conclusie
Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen het planvoornemen. De cultuurhistorische waarde van het gebied wordt zelfs versterkt door een meer passende inrichting.
Het planvoornemen is dan ook op dit punt uitvoerbaar.

4.7
Water

Inleiding
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin dient te worden ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishoudkundige situatie. Het is een schriftelijke weerslag van de zogenaamde 'watertoets': het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Noorderzijlvest. In het Waterbeheerplan 2010 - 2015 is beschreven hoe het Waterschap Noorderzijlvest als wateroverheid in de periode 2010-2015 invulling geeft aan de zorg voor voldoende en schoon water en veiligheid tegen overstromingen.

Het waterschap benadrukt in haar beleid 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.
Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen hanteert het waterschap voorts als uitgangspunt dat 10% van de toename aan verharding moet worden gecompenseerd in de vorm van open water.

Onderzoek

In het kader van de watertoets is, via de digitale watertoets, contact gelegd met het waterschap Noorderzijlvest. Zij hebben hun reactie kenbaar gemaakt in de vorm van een uitgangspuntennotitie waarin een aantal adviezen zijn neergelegd.
Bij de uitvoering van het planvoornemen worden deze adviezen in acht gehouden. Zo wordt gebruik gemaakt van een gescheiden rioolstelsel en blijven de bestaande watergangen behouden (watergangen ten behoeve van waterberging). Aanvullend wordt opgemerkt dat het verhard oppervlak afneemt in de toekomstige situatie waardoor (water)compensatie achterwege kan blijven.
De gehele watertoets is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Vanuit het aspect water is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.8
Ecologie

Inleiding

Ter bescherming van de ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen en plannen een toets plaats te vinden om te bepalen of al dan niet negatieve effecten op natuurwaarden zijn te verwachten.

Onderzoek

Om te bepalen of met het onderhavig planvoornemen negatieve effecten op de aanwezige flora en fauna in en rond het plangebied optreden, is een ecologisch onderzoek uitgevoerd[3]. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan.
Uit dit onderzoek is gebleken dat:

- in de onderzochte (te slopen) bebouwing aan de zijde van de Torenstraat-zuid sprake is van een paarverblijfplaats van een Gewone dwergvleermuis;
- in de groenzone aan de noordzijde van het terrein sprake is van drie paarverblijfplaatsen van de Ruige dwergvleermuis;

[3] Buro Bakker; Toetsing Flora- en faunawet voor de herontwikkeling van een bedrijventerrein aan de Torenstraat in Uithuizermeeden; 2013.

- het plangebied geschikte nestgelegenheid biedt voor diverse algemene broedvogels.

De ingrepen die met het planvoornemen samenhangen vinden plaats in de bebouwing. Om deze reden zijn verdere maatregelen voor de paarverblijven van de Ruige dwergvleermuis in de groenzone niet aan de orde.
Voorts dienen door de aanwezigheid van algemene broedvogels de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Dit gegeven wordt in acht gehouden bij de planuitvoering.

Met betrekking tot de aanwezigheid van de paarverblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis in de bebouwing het volgende:
Om te zorgen dat schade aan de vleermuis zoveel mogelijk wordt voorkomen, zullen bij de planuitvoering een aantal maatregelen worden getroffen. Zo zal de sloop van de betreffende bebouwing in de winter plaatsvinden (aan de hand van de levenscyclus van de vleermuis) en wordt voor de sloop gezorgd voor alternatieve verblijfplaatsen (ophangen van vleermuiskasten).

Ten slotte wordt opgemerkt dat in de nabijheid van het plangebied geen (beschermde) natuurgebieden aanwezig zijn (waaronder Natura 2000-gebieden en Ecologische Hoofdstructuur). Ten aanzien van dit aspect treden dan ook geen belemmeringen op.

Conclusie
Vanuit het aspect ecologie is het planvoornemen uitvoerbaar, mede gelet op de maatregelen die ten aanzien van de vleermuizen worden getroffen.

5 Juridische vormgeving

5.1 Opzet

Bij de opzet van de regels is aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafregel.
Tevens sluiten de regels aan bij de eisen conform Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Bestemming

Het bestemmingsplan maakt de volgende bestemmingen mogelijk:

Bedrijf

De bestaande loods is specifiek bestemd voor de opslag en stalling van boten, een verkoop/showroom (alleen op afspraak) en voor de uitvoering van lichte reparatie en restauratiewerkzaamheden aan boten. Het betreft activiteiten die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met bedrijvigheid van milieucatogorie 1 en 2. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen is ervoor gekozen om bij recht geen andere bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken.
Alleen via een wijzigingsbevoegdheid kunnen andere bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven mogelijk worden gemaakt. Voorwaarde hiervoor is dat er geen onevenredige milieuhinder optreedt voor de omliggende woningen.
Op dit moment is er geen bedrijfswoning aanwezig, maar het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om via een afwijkingsbevoegdheid een bedrijfswoning op te richten, georiënteerd op de Torenstraat-oost. Voor de stedenbouwkundige inpassing van deze woning dient rekening te worden gehouden met de beeldkwaliteitscriteria die als bijlage bij de regels zijn opgenomen.
Na bedrijfsbeëindiging kan de bedrijfsbestemming via een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet in een woonbestemming.

Groen

Het binnenterrein dat openbaar toegankelijk is, heeft de bestemming ‘Groen’ gekregen. Omdat er behoefte is aan enige bebouwing (o.a. de bestaande kas,

maar ook bijvoorbeeld een berging voor onderhoud/beheer van het terrein) is in de regels opgenomen dat er gebouwen mogen worden gebouwd tot een maximum oppervlakte van 280 m^2.
Het pad vanaf de Torenstraat-oost dat toegang geeft tot het binnenterrein is meebestemd als 'Groen'.
Via een afwijkingsbevoegdheid wordt de bouw van zonnepanelen mogelijk gemaakt.

Woongebied
Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee woningen mogelijk. Naast de hiervoor geldende bouwregels moet bij de bouw van de woningen ook rekening worden gehouden met de beeldkwaliteitscriteria die als bijlage bij de regels zijn opgenomen.
Voor het overige sluiten de regels aan bij het vigerende bestemmingsplan. Toegevoegd zijn de inmiddels voor het gemeentelijk grondgebied geldende gebruiksregels voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven en kamerverhuur. Aan huis verbonden beroepen zijn bij recht mogelijk. Aan huis verbonden bedrijven en kamerverhuur kunnen via een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan.

Waarde – Archeologie 3
In het plangebied komt één archeologische (dubbel)bestemming voor, te weten Waarde - Archeologie 3. Voor de gronden met deze dubbelbestemming is voor bodemingrepen van meer dan 100 m^2 en vanaf 0,40 m in de grond archeologisch onderzoek noodzakelijk.
Daarnaast geldt in het algemeen dat indien archeologische waarden worden aangetroffen een erkend archeoloog dient te worden geraadpleegd.

5.3
Overige regels

Naast de voorgaande bestemmingsregels, de begrippen en wijze van meten, zijn nog algemene regels (anti-dubbeltelregel, algemene afwijkingsregels en overige regels) en overgangs- en slotregels opgenomen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft een particulier initiatief waarbij de kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hiertoe is een exploitatieovereenkomst getekend met de gemeente Eemsmond, waarin onder meer de kosten voor planschade zijn geregeld.
Aanvullend wordt opgemerkt dat de gemeente Eemsmond in het planvoornemen participeert door de koop en verkoop van de bouwkavels. Dit vanwege de daarmee samenhangende versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied en het (gemeentelijk) belang daarvan.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 14 februari 2014 tot en met donderdag 27 maart 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van 6 weken is aan een ieder de mogelijkheid geboden een reactie op het plan te geven. In deze periode zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Ook is het bestemmingsplan naar de overlegpartners gestuurd. De Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest hebben in dit kader gereageerd op het bestemmingsplan. In het navolgende zijn de opmerkingen inclusief de gemeentelijke reactie weergegeven. De gehele reacties zijn opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Provincie Groningen

Opmerking

De bij het voorontwerp gevoegde gegevens inzake bodemonderzoek en sanering betreft slechts locatie Woltjer. Of er onderzoek is gedaan naar het overige te ontwikkelen terrein tot woningbouw is niet bekend. Mogelijk is het overige te ontwikkelen terrein verdacht van bodemverontreiniging. Het bodemonderzoek bij Woltjer is niet dekkend voor het hele te ontwikkelen terrein.

Reactie

Het bestemmingsplan voorziet in een woningbouwmogelijkheid op de locatie van de bebouwing van de voormalige meubelwinkel Woltjer. Naar aanleiding van de uitkomsten van het bodemonderzoek zijn de gronden ter plaatse van deze nieuwe woonkavels gesaneerd en betreft dit nu ‘schone grond’.
De andere woningbouwmogelijkheid waarin het bestemmingsplan voorziet, is de oprichting van een bedrijfswoning aan de zijde van de Torenstraat-oost. Hiervoor is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Op dit moment is echter niet bekend of en wanneer de bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Om deze reden is besloten op dit moment nog geen bodemonderzoek uit te voeren voor deze locatie. Om te waarborgen dat voorafgaand aan de bouw van de bedrijfswoning een bodemonderzoek plaatsvindt, is dit als voorwaarde opgenomen in de afwijkingsbevoegdheid.

Waterschap Noorderzijlvest

Opmerking

Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Reactie

De gemeente neemt kennis van deze opmerking.