



Gemeente De Marne

Uitwerkingsplan Kleine kernen –
Westernieland (J. Heidemastraat)

Vastgesteld

**Uitwerkingsplan Kleine kernen -
Westernieland (J.Heidemastraat)**

Code 09-46-03 / 19-05-09

GEMEENTE DE MARNE 09-46-03 / 19-05-09
UITWERKINGSPLAN KLEINE KERNEN - WESTERNIELAND
(J.HEIDEMASTRAAT)

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN	2
2. 1. Huidige situatie	2
2. 2. Woonplan De Marne	2
2. 3. Planologische situatie	2
3. BELEIDSKADER	4
3. 1. Rijksbeleid	4
3. 2. Provinciaal beleid	4
4. UITGANGSPUNTEN	5
4. 1. Programma van eisen	5
4. 2. Locatiekeuze	5
4. 3. Ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit	5
5. OMGEVINGSASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN	8
5. 1. Milieuaspecten	8
5. 2. Water	8
5. 3. Ecologie	9
5. 4. Cultuurhistorie en archeologie	10
5. 5. Externe veiligheid	10
5. 6. Bodem	11
6. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING	12
7. UITVOERBAARHEID	13
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	13

1. INLEIDING

De gemeente De Marne heeft voor de kleine kernen in de gemeente enkele jaren geleden een bestemmingsplan vastgesteld. De kern Westernieland maakt deel uit van dit plan.

In het kader van de verbetering van verouderd woningbezit heeft Woningstichting *Wierden en Borgen* te Bedum het voornemen om enkele rijwoningen aan de Addingalaan af te breken en ter vervanging daarvan een drietal twee-onder-een-kap-woningen terug te bouwen. Twee blokjes passen binnen het vigerende plan, voor het derde dubbele blokje moet een uitwerkingsplan op grond van artikel 11 Wet Ruimtelijke Ordening worden gemaakt. Dat gebeurt met dit uitwerkingsplan.

Gelet op de wenselijkheid om spoedig met de buurtvernieuwing te kunnen beginnen, wordt voor de gewenste woningbouw in het voorliggende uitwerkingsplan een planologische regeling gegeven.

In deze toelichting worden na deze inleiding achtereenvolgens beschreven:

- de huidige situatie en ruimtelijk-functionele karakteristiek (hoofdstuk 2);
- het beleidskader (hoofdstuk 3);
- uitgangspunten voor de gewenste buurtvernieuwing (hoofdstuk 4);
- omgevingsaspecten en randvoorwaarden (hoofdstuk 5);
- toelichting op de juridische regeling (hoofdstuk 6);
- uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 7).

2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

2. 1. Huidige situatie

Aan de Addingalaan in Westernieland heeft woningstichting Wierden en Borgen een drietal woningblokken bestaande uit zes aaneengebouwde woningwetwoningen in eigendom. Het betrof hier een naoorlogse corporatiebuurt, met huizen van het toentertijd gebouwde "1000-woningen-plan".

Gebleken is dat de kwaliteit van de woningen zodanig te wensen overlaat, dat handhaving, zelfs met ingrijpende renovatie, niet realistisch noch gewenst is. Bovendien is de vraagsituatie zodanig dat voor dit type woningen te weinig belangstelling bestaat.

Vervanging wordt voorzien ter plaatse van de afgebroken rijen en daarnaast - met dit uitwerkingsplan - op een locatie aan de oostzijde van de J.Heidemastraat.

In de huidige situatie gaat het om een weilandje dat een bescheiden hobbymatig gebruik kende en thans geschikt wordt gemaakt voor de toekomstige invulling.

2. 2. Woonplan De Marne

Reeds in het kader van het *Woonplan De Marne* (2002) is het gebied aan de Addingalaan/J.Heidemastraat aangegeven als een te verbeteren gebied. Het Woonplan gaf aan "dat voor Westernieland een belangrijke opgave ligt in het tot stand brengen van meer evenwicht tussen (de kwaliteit van) het woningaanbod en de lokale woningbehoefte." Verder werd in het Woonplan opgemerkt, dat een eventuele toekomstige transformatie binnen een sterk ruimtelijk totaal concept moet plaatsvinden om de unieke ruimtelijke kwaliteit van het dorp te versterken. Ook in de latere, geactualiseerde woonprogramma's is de buurtvernieuwing in Westernieland opgenomen. Thans komt deze buurtverbetering, althans voor het deel aan de J.Heidemastraat, daadwerkelijk aan de orde.

2. 3. Planologische situatie

De kern Westernieland is opgenomen in het bestemmingsplan "Kleine Kernen". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van De Marne bij besluit van 22 juni 2004 (gewijzigd) vastgesteld, terwijl het de goedkeuring verkreeg van Gedeputeerde Staten van Groningen bij besluit van 8 februari 2005. In onderstaand figuur 1 is het relevante fragment van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Daaruit blijkt dat de locatie aan de oostzijde van de J.Heidemastraat onder de bestemming "Woongebied" valt, met daaraan toegevoegd de aanduiding "nieuwbouwlocatie" voor maximaal twee woningen.



Figuur 1. Fragment vigerend bestemmingsplan Kleine kernen (2004) met locatie uitwerkingsplan

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

-- *Nota Ruimte* --

De *Nota Ruimte* (2006) bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2015, met een doorkijk tot 2030.

Voor uitwerkingsplannen als het voorliggende bevat het rijksbeleid geen concrete aanwijzingen. Wel hecht het rijk aan voortgaande stedelijke vernieuwing.

Op dorpsniveau wordt daar met dit uitwerkingsplan inhoud aan gegeven.

3. 2. Provinciaal beleid

-- *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* --

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP 2) dat is vastgesteld in juli 2006.

Een nieuw provinciaal omgevingsplan is in voorbereiding, de vaststelling wordt in juni 2009 voorzien.

In hoofdlijnen wordt in het POP het (gebiedsgericht) beleid voor de lange termijn geschetst (2030). Daarnaast wordt per thema het beleid tot 2010 meer concreet weergegeven.

Het nieuwe omgevingsplan zet de lijn uit het vorige POP en de Nota's Bouwen en Wonen door waar het gaat om het continueren van de vernieuwing van wijken en buurten.

Blijkens de functiekaart van het POP ligt het dorp Westernieland in een gebied waar de landbouw de hoofdfunctie is met de landschappelijke karakteristiek (openheid) als belangrijk kenmerk. Het gebied rond het dorp is als landbouwgebied aangegeven.

Met betrekking tot het landschap vormt het streekeigen karakter van het gebied het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen en ingrepen. Dit betekent dat de natuurlijke en cultuurhistorische kenmerken die het karakter van het landschap bepalen, moeten worden gehandhaafd en waar mogelijk worden hersteld en verder worden ontwikkeld. Bij alle ingrepen dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan de inpassing in het landschap en de bouwstijl.

4. UITGANGSPUNTEN

4. 1. Programma van eisen

In kwantitatieve zin heeft *Woningstichting Wierden en Borgen* rond de J.Heidemastraat plannen voor vervanging van een drietal blokken van zes woningen. De eerste fase bestaat uit de inmiddels uitgevoerde sloop van een blok van zes woningen aan de zuidzijde van de Addingalaan. Deze afbraak wordt gevolgd door vervangende woningbouw ter plaatse, alsmede door nieuwbouw op het perceel in het voorliggende uitwerkingsplan.

In het *Woonplan De Marne* is er al op gewezen dat het huuraanbod in Westernieland (te) hoog lag (Westernieland telde 50 corporatiewoningen).

In plaats van de achttien verouderde woningen worden drie dubbele blokjes (tweekappers) teruggebouwd: twee blokjes aan de zuidzijde van de Addingalaan en een blokje aan de oostkant (dit laatste in het voorliggende uitwerkingsplan).

Per saldo vindt hiermee een afname van twaalf woningen plaats. Dit saldo wordt in het woningbouwprogramma ingepast. Sloop en (vervangende) nieuwbouw zijn namelijk in het gemeentelijk bouwprogramma als geheel opgenomen. In programmatische zin wordt de betreffende aantallen dan ook verwerkt in de contingentsruimte die de gemeente De Marne van de provincie over de hele gemeente krijgt en waaromtrent in een bestuurs-overeenkomst van 2006 afspraken zijn gemaakt.

In kwalitatieve zin bestaat de wens voor een meer verscheiden aanbod: in plaats van de rijtjes bouw wordt ingezet op zes halfvrijstaande woningen. De woningen worden door de corporatie in de huursector gebouwd. Gefaseerde afbraak en nieuwbouw kan mede bijdragen aan het principe bouwen voor de sloop: vervangende woongelegenheid kan worden geboden voor bewoners die in de toekomst voor verhuizing in aanmerking komen.

De woningen zijn zodanig ontworpen, dat ze voor meerdere doelgroepen kunnen worden gebruikt: (kleine) gezinnen, als ook ouderen kunnen hierin huisvesting vinden. Zo is onder meer voorzien in de bouw van een slaapkamer op de begane grond.

4. 2. Locatiekeuze

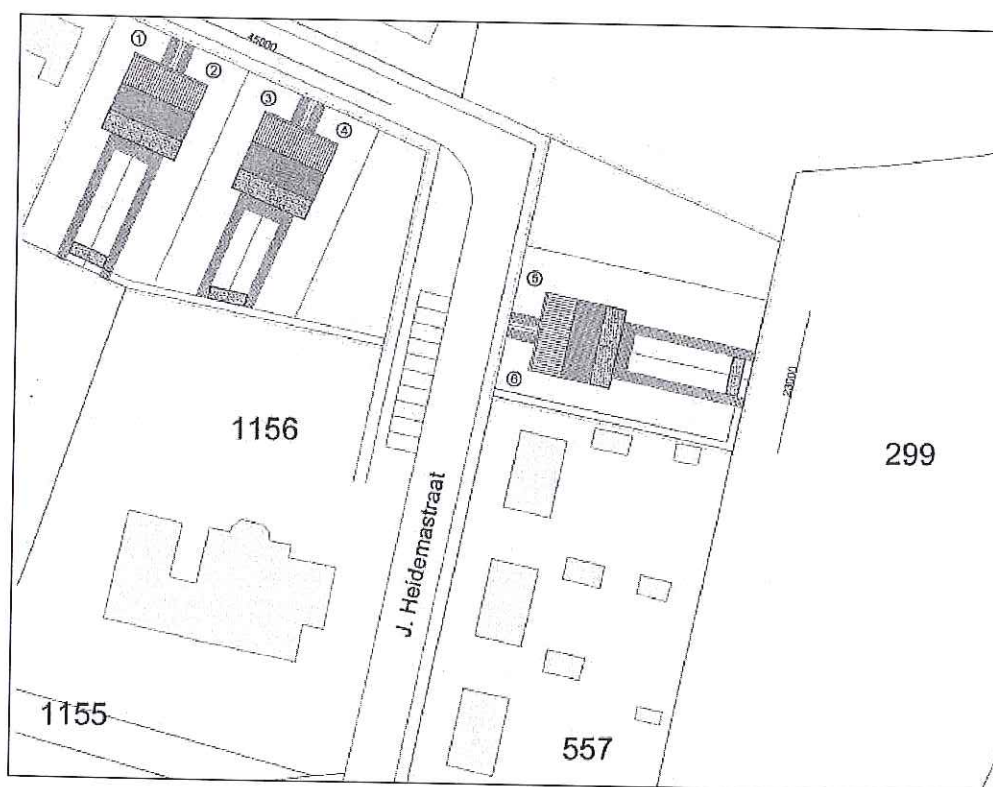
Daar waar de eerste twee dubbele woningblokken ter plaatse van de afgebroken rij woningen aan de Addingalaan komen, is het (derde) woningblok van twee aaneen aan de oostkant van de J.Heidemastraat geprojecteerd. De laatstgenoemde locatie daarvoor was al vastgelegd in het bestemmingsplan *Kleine kernen* (2004) en sluit logisch aan bij de bestaande woonfunctie rond de straat.

4. 3. Ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit

Op basis van het gewenste programma en de gekozen locatie is een ruimtelijke opzet voor de nieuwbouw aan de J.Heidemastraat gemaakt.

Uitgangspunten voor de ruimtelijke hoofdopzet sluiten aan bij die van het "moederplan" (bestemmingsplan *Kleine kernen*):

- bouwen in een aansluitende rooilijn;
- perceelgroottes laten aansluiten bij bestaande topografische grenzen in de omgeving;
- nokrichting parallel aan de straat;
- qua hoofdvorm: bescheiden woningen, in één bouwlaag met kap;
- achter de woningen voorzien in de plaatsing van een berging;
- het noordelijk deel van het perceel vrij laten vanwege het zicht naar het buitengebied vanuit de Addingalaan.



Figuur 2. Ruimtelijke opzet nieuwbouw (Bureau voor Architectuur & Ruimtelijke Ordening Martini bv, Groningen, september 2008).

Parallel aan het bestemmingsplan vindt op grond van de *Welstandsnota Gemeente De Marne* een nadere beoordeling van de beeldkwaliteitsaspecten plaats. De *Welstandsnota* rekent het gebied van het voorliggende uitwerkingsplan - tot nu toe immers onbebouwd - tot het wierdenlandschap. Feitelijk komt het na realisering te horen tot het deelgebied 16b van de welstandsnota, waartoe de uitbreiding Westernieland wordt gerekend. Parallel aan dit uitwerkingsplan zal dan ook een aanvulling/partiële wijziging op de welstandsnota worden vastgesteld.

Het deelgebied "Westernieland uitbreiding" kenmerkt zich door een heldere, overzichtelijke opzet, met een strakke doorlopende rooilijn, in combinatie met een strakke inrichting van de openbare ruimte.

Voor het betreffende deelgebied zijn in navolgend kader de welstandscriteria uit de welstandsnota weergegeven.

Plaatsing

- de beeldbepalende eenheid van het gebied varieert (zowel twee-onder-een-kappers) als rijwoningen);
- bebouwing dient het patroon van de woonstraten te ondersteunen;
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden;
- nokrichting parallel aan de straat.

Hoofdvorm

- nieuwe aan-, uitbouwen of bijgebouwen dienen ondergeschikt aan het hoofdgebouw te zijn;

Aanzichten en opmaak:

- aanpassingen en veranderingen aan een (rij)woning dienen het karakter en de architectuur van het gehele bouwblok te respecteren;
- gevels aan de openbare straat dienen een redelijke mate van openheid te hebben;
- kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij wat in het gebied gebruikelijk is.

Woningstichting Wierden en Borgen heeft samen met de ingeschakelde architect (Bureau voor Architectuur & Ruimtelijke Ordening Martini bv, Groningen) het bouwplan met inachtneming van de welstandscriteria ontwikkeld.

Waar de plaatsing en hoofdvorm reeds eerder in dit hoofdstuk zijn toegeelicht, kan ten aanzien van de uitvoering worden opgemerkt, dat ingezet wordt op een passende roodachtige gebakken steen voor de gevels, afgedekt met donkergrijze dakpannen.

Op bouwplanniveau vindt overleg met Libau plaats in het licht van de voornoemde stedenbouwkundige en welstandshalve randvoorwaarden.

5. OMGEVINGSASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN

5. 1. Milieuaspecten

– geluidhinder –

Ten aanzien van het aspect 'geluidhinder' is de *Wet geluidhinder* (Wgh) bepalend. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit uitwerkingsplan is alleen het aspect "wegverkeerslawaai" van belang. De J.Heidemastraat is een woonstraat in Westernieland die in hoofdzaak voor bestemmingsverkeer wordt gebruikt en die niet tot de doorgaande verbinding van het dijkdorpje behoort. In combinatie met de herstructurering worden in de openbare ruimte herinrichtingsmaatregelen getroffen, zodanig dat het gebied als een 30 km-zone functioneert. Daarmee is er ook formeel geen sprake van een zoneplichtige weg.

– luchtkwaliteit –

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging; anderzijds heeft de wet tot doel binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Op grond van de wetgeving gelden grenswaarden ten aanzien van zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Deze geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat op een bepaald tijdstip bereikt moet zijn. De *Wet Luchtkwaliteit* verplicht bij het maken van ruimtelijke plannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit mee te wegen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het thans aan de orde zijnde project valt ruimschoots binnen de criteria waarin geen sprake is van "in betekenende bijdragen" aan luchtverontreiniging.

Tot projecten die in betekenende mate aan de luchtverontreiniging bijdragen, worden in elk geval gerekend

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen.

5. 2. Water

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst *Waterbeleid in de 21^e eeuw*, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen.

In het kader daarvan dient bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. De gemeente De Marne c.q. dit plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Samen met dit waterschap heeft de gemeente een waterplan ontwikkeld: *Van Reitdiep tot Wad* (2007).

In het algemeen is dit beleid gericht op duurzaam waterbeheer en het voorkomen van wateroverlast door maatregelen te nemen op grond van de trits: *vasthouden-bergen-afvoeren*. Voor de waterkwaliteit wordt ingezet op de trits *schoonhouden-scheiden-bergen*.

Voor bebouwd gebied geeft het waterplan aan dat de nadruk ligt op het vasthouden en schoonhouden van regenwater. Daarnaast is de kwaliteit van de leefomgeving een belangrijke factor. Bij maatregelen voor ruimtelijke herinrichting wijst het waterplan op de noodzaak/wenselijkheid voor de aanleg van gescheiden rioolstelsels, het oppervlakkig afstromen van regenwater en het gevolg geven aan de afspraken die in het convenant "duurzaam bouwen" zijn gemaakt.

Het waterschap kijkt bij de ontwikkeling van nieuwe plannen vooral naar de verhouding tussen bebouwd onbebouwd oppervlakte. Dat is immers van belang voor de waterafvoer. Als vuistregel geldt dat van de toename aan verharding circa 10% aan water moet worden gecompenseerd.

Met de uitvoering van het totale herstructureringsplan rond de Addinga-laan/J.Heidemastraat gaat het in totaliteit om de afbraak van een drietal blokken woningen van elk zes woningen, die vervangen worden door drie twee-onder-een-kap-woningen. Daarvan vindt thans de eerste fase plaats. Per saldo wordt over het project als geheel een vermindering van de verharde oppervlakte bewerkstelligd. Met het oog daarop is er voor het project als geheel geen noodzaak voor watercompensatie.

Voor het concrete gebiedje van dit uitwerkingsplan gaat het om een thans nog niet bebouwd gebiedje, waar woningbouw zal plaatsvinden.

Rondom het plangebied ligt een afwateringssloot die een functie voor de waterhuishouding van dit deel van het dorp heeft.

5. 3. Ecologie

Het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing, als ook zijn omgeving, kent vanuit gebiedsbescherming geen bijzondere waarden.

Het ligt niet in of nabij de Ecologische hoofdstructuur of een anderszins beschermd natuurgebied. Het plangebied grenst aan een gebied met een agrarische hoofdfunctie.

Wat betreft de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en Faunawet (april 2002) voorzien in een bescherming van een groot aantal inheemse planten en diersoorten. De wet wil schadelijke handelingen voor deze soorten voorkomen door middel van de volgende maatregelen:

- verbod op handelingen die de instandhouding van de in het wild levende planten en dieren in gevaar kan brengen;
- kleine objecten of terreinen waarvan één of meerdere soorten van belang kunnen zijn, kunnen door de provincie worden aangewezen als beschermde leefomgeving;
- bescherming van soorten die voorkomen op de "Rode Lijst".

Vanuit het huidige gebruik zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van beschermde soorten. Het is een gebied langs een woonstraat en kent nog een zeker hobbymatig agrarisch gebruik. Er is thans geen beplanting aanwezig en evenmin landschapselementen in het gebied die duiden op ecologische waarden. Gezien de zeer beperkte nieuwbouw en de feitelijke situatie wordt geen significante aantasting van leefgebieden verwacht. In voorkomende gevallen is bovendien migratie van soorten mogelijk.

5. 4. Cultuurhistorie en archeologie

Westernieland hoort niet tot een beschermd dorpsgezicht. Wel is er sprake van een karakteristiek bebouwingspatroon rond de doorgaande ontginningsas. Daar hoort de J.Heidemastraat niet toe. Zoals onder hoofdstuk 4.3 opgemerkt, wordt overigens in het ontwerp aangesloten bij het bebouwingsbeeld van de omgeving.

Een aspect van cultuurhistorie dat minder zichtbaar is, is de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De archeologische waarden zijn in beeld gebracht op de AMK (*Archeologische monumentenkaart* in de provincie Groningen, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001). Binnen het voorliggende plangebied komen blijkens de *Archeologische Monumentenkaart* (A.M.K.) geen archeologische monumenten of anderszins terreinen met een (hoge) archeologische waarde voor.

Voor Noord-Groningen kan verder gewezen worden op de *Archeologische Advieskaart Noord-Groningen* (in 2009 behandeld in de Stuurgroep Noord). Volgens dit regionale archeologiebeleid zijn er geen belemmeringen voor het plangebied en maakt het geen deel van een gebied waarvoor veldonderzoek nodig zou zijn. Het plangebied kent blijkens de verwachtings- en beleidsadvieskaart een lage verwachtingswaarde.

5. 5. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) ingegaan. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen centraal. Daarbij wordt het Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR) onderscheiden.

Volgens de Risicokaart van de provincie Groningen bevinden zich geen risicocaties op/in de nabijheid van het plangebied. Evenmin ligt het perceel nabij een weg, een spoorweg of een waterweg, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Binnen of nabij het plangebied liggen ook geen hogedrukaardgastransportleidingen die vanuit oogpunt van externe veiligheid belemmerend zouden kunnen werken.

Vanuit het aspect "externe veiligheid" zijn er geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw.

5. 6. Bodem

Daar waar sprake is van functies waar regelmatig mensen verblijven is de kwaliteit van de bodem punt van aandacht.

In dit plan is derhalve bodemonderzoek noodzakelijk. Uit vooronderzoek is de locatie als onverdacht aangemerkt. Gebleken is namelijk dat op de locatie geen sprake is van (voormalige) potentieel bodembedreigende activiteiten. Dat geldt eveneens voor belendende percelen.

Vervolgens heeft ter plaatse een verkennend bodemonderzoek plaatsgehad¹. De conclusie van het onderzoek is dat er uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen is. De aangetroffen overschrijdingen van de achtergrond- of streefwaarden geven geen aanleiding tot het instellen van een vervolgonderzoek.

¹) Verkennend bodemonderzoek J.Heidemastraat, Westernieland, TERRA Bodemonderzoek bv, Oudemolen, maart 2009.

6. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING

Voor de juridische regeling is de uitwerkingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Kleine kernen toegepast. Deze bevoegdheid vindt zijn grondslag in de *Wet Ruimtelijke Ordening*.

Het uitwerkingsplan heeft betrekking op het eerder in figuur 1 aangegeven gebiedje. Bij dit uitwerkingsplan hoort een besluit waarbij de bepalingen opgenomen in artikel 3 (bestemming Woongebied) van het bestemmingsplan *Kleine kernen*(2004) van toepassing worden verklaard.

Er is als volgt met de uitwerkingsregels rekening gehouden:

1. op de plankaart bij dit uitwerkingsplan is het bouwvlak voor de woningen aangegeven, het noordelijk deel blijft onbebouwd;
2. de bouwhoogte blijft met circa 8 m ruimschoots binnen de aangegeven maximale bouwhoogte (10 m);
3. uitgaande van de geringe verkeersintensiteit op de J.Heidemastraat en de aanwijzing tot 30 km-zone zal voldaan worden aan voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder (50 dB(A) ten tijde van het bestemmingsplan Kleine kernen, thans 48 dB).
4. ten aanzien van het aspect archeologie heeft middels de *Regionale Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart gemeente De Marne* heeft inmiddels nadere studie plaatsgehad. Zoals in hoofdstuk 4 opgemerkt, is er voor het plangebiedje sprake van een lage verwachtingswaarde zonder de noodzaak tot nader onderzoek;
5. de voorschriften van het uitwerkingsplan sluiten bij de bestemming "Woongebied" (artikel 3, bestemmingsplan Kleine kernen) aan.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan c.q. een uitwerkingsplan. Maar ook de gemeente zelf hecht aan een uitvoerbaar plan met voldoende draagvlak. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In verband met de maatschappelijke uitvoerbaarheid zal het ontwerp van dit uitwerkingsplan overeenkomstig de *Algemene wet bestuursrecht* (Awb, afdeling 3:4) ter inzage worden gelegd en kunnen zienswijzen worden ingediend.

Daarnaast wordt het plan ter goedkeuring voorgelegd aan Gedeputeerde Staten aangeboden.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Aangaande de economische uitvoerbaarheid kan gewezen worden op de koopovereenkomst die de gemeente De Marne met de woningstichting Wierden en Borgen heeft afgesloten. Daarin zijn de wederzijdse afspraken over de buurtvernieuwing aangegeven: de corporatie zorgt voor sloop en nieuwbouw, de gemeente neemt de kosten voor de noodzakelijke aanpassingen in de openbare ruimte voor zijn rekening. Gelet op deze afspraken is een exploitatieplan niet noodzakelijk. Het uitwerkingsplan is economisch uitvoerbaar.

===