

**Ruimtelijke onderbouwing Kerkstraat 1
te Uithuizermeeden**



gemeente
Het Hogeland



BügelHajema

Plek voor ideeën

Ruimtelijke onderbouwing Kerkstraat 1 te Uithuizermeeden

Inhoud

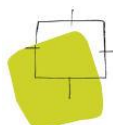
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

2 maart 2020

Projectnummer 502.09.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Hogeland, bron: Topografische Dienst

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Beleid	9
2.1	Rijk	9
2.2	Provincie	10
2.3	Gemeente	12
2.4	DEAL-gemeenten	16
3	Planbeschrijving	17
3.1	Huidige situatie	17
3.2	Toekomstige situatie	18
4	Toets aan wet- en regelgeving	22
4.1	M.e.r.	22
4.2	Verkeer	22
4.3	Milieuzonering	23
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Luchtkwaliteit	25
4.6	Ecologie	26
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.8	Bodem	28
4.9	Water	28
5	Uitvoerbaarheid	30

Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 - Ecologisch onderzoek

Bijlage 3 - Stikstofberekening

Bijlage 4 - Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 5 - Watertoetsdocument

Bijlage 6 - Beoordeling ontwerp door TRK

Bijlage 7 - Reactie waterschap

Bijlage 8 - Advies Libau (archeologie)

Inleiding



AANLEIDING

In de Gebiedsagenda Uithuizermeeden, dat een uitwerking is van het regionale Woon- en Leefbaarheidsplan (WLP), wordt de koers voor Uithuizen tot 2027 uiteengezet. De Gebiedsagenda is opgesteld in samenwerking met bewoners, corporaties, zorgpartijen en de gemeente Eemsmond en bouwt voort op de dorpsvisie Uithuizermeeden. Onderdeel van de Gebiedsagenda is het programma 'dynamiek aan het lint'. In het kader van dit programma worden woningen en bedrijfsruimtes die leegstaan en/of hun functie hebben verloren (al dan niet na sloop) getransformeerd tot generatiebestendige woningen en functies die aansluiten bij de vraag naar zorg, 'ontmoeten' en kleinschalige activiteiten. Het gaat hier om verwaarloosde panden binnen en rond het lint van de Hoofdstraat die Uithuizermeeden een verpauperd aanzicht geven. Gelijktijdig met deze transformatie van het lint worden in de aangrenzende wijken verouderde en boventallige woningen vervangen door een verminderd aantal, toekomstbestendige woningen ('verdunning'). 'Dynamiek aan het lint' heeft betrekking op de centrumzone van Uithuizermeeden, dat grofweg samenvalt met een gebied van circa 450 m rond het Johan van Veenplein. Binnen deze centrumzone zijn 18 adressen aangewezen die voor transformatie in aanmerking komen. Eén daarvan is het perceel op de hoek Hoofdstraat/Kerkstraat te Uithuizermeeden (hierna: 'projectgebied'). Hier bevindt zich villa De Meeden, een karakteristiek pand dat al geruime tijd leeg staat. Er is sprake achterstallig onderhoud en aardbevingsschade. Er heeft zich een initiatiefnemer bij de gemeente gemeld die de Villa - in samenwerking met Bert Bolt Architecten - wil herontwikkelen en uitbreiden ten behoeve van de bouw van zes appartementen. Deze ontwikkeling past binnen het programma 'dynamiek aan het lint'. Voor de realisatie is wel een uitgebreide voorbereidingsprocedure (WABO) nodig, omdat de beoogde nieuwbouw niet past in het bestemmingsplan.



Afbeelding 1. Huidige situatie

BESTEMMINGSPLAN

Op dit moment is het projectgebied onderdeel van het bestemmingsplan Uithuizermeeden-Dorpscentrum (vastgesteld dd. 21 juni 2012) en bestemd als 'Wonen'. In de bijbehorende regels is aangegeven dat het realiseren van extra woningen/wooneenheden niet is toegestaan en dat gebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd moeten worden. Voor de vervangende nieuwbouw binnen het projectgebied geldt dat er woningen/wooneenheden worden toegevoegd en dat de bouwhoogte wordt overschreden. Dit betekent dat afgeweken moet worden van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt een 'uitgebreide voorbereidingsprocedure' op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing nodig. Onderhavig rapport voorziet daarin.

LEESWIJZER

Het volgende hoofdstuk gaat in op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 laat zien op welke wijze het projectgebied wordt ingericht. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de toets aan diverse wet- en regelgeving. In het laatste hoofdstuk komen achtereenvolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de met dit plan beoogde ontwikkeling aan bod.

2.1

Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) haar ambities tot 2040 weergegeven. De ondertitel van het SVIR luidt 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Om dat te bereiken zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen opgesteld:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ladder duurzame verstedelijking

De drie hoofddoelen uit het SVIR zijn uitgewerkt in dertien nationale belangen. Eén van de nationale belangen uit de SVIR is 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' (nr. 13). Om dit nationaal belang concreet invulling te geven, heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) laten opnemen. Daardoor zal bij ruimtelijke besluiten gemotiveerd moeten worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Op 1 juli 2017 is de Ladder voor duurzame verstedelijking vereenvoudigd. Het systeem van 'tredes' is daarbij losgelaten. Daarnaast is het begrip 'regionale behoefte' vervangen door het begrip 'behoefte'. Wat blijft is de noodzaak om een zorgvuldige afweging te maken ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Als de behoefte is aangetoond zal gemotiveerd moeten worden waarom de bijbehorende ruimtevrage niet binnen het bestaande stedelijke gebied kan worden opgelost.

De nieuwbouw binnen het projectgebied vindt plaats in het centrum van Uithuizermeeden en is daarmee onderdeel van het 'stedelijk gebied' (zie paragraaf 2.2). Dit betekent dat de laddertoets niet doorlopen hoeft te worden.

2.2

Provincie

De Omgevingsvisie 2016-2020 (vastgesteld dd. 15 november 2017) bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving en is uitgewerkt in de Omgevingsverordening 2016-2010 (vastgesteld dd. 15 november 2017). Hoofddoelstelling van het beleid uit de Omgevingsvisie-/verordening is het verder verbeteren van het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie. Het accent ligt daarbij op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken. De Omgevingsvisie gaat uit van vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

Ruimte

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. Ruimte voor duurzame energie
4. Vitale landbouw

Natuur en landschap

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

Water

7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

Mobiliteit

9. Bereikbaarheid

Milieu

10. Tegengaan milieuhinder
11. Gebruik van de ondergrond

Het plangebied raakt het provinciale belang 'ruimtelijke kwaliteit'. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn.¹ Een hoge ruimtelijke kwaliteit is volgens de Omgevingsvisie van belang om de provincie aantrekkelijk te laten blijven qua wonen, werken en recreëren. Dynamische steden, dorpen waar veel te beleven valt, een mooie woonomgeving en mooie natuur dragen volgens de Omgevingsvisie bij aan de aantrekkingskracht van de provincie. Bij de concrete invulling

¹ Bij de *gebruikswaarde* gaat het om een efficiënte inrichting van het gebied voor uitoefening van de daaraan toegekende of toe te kennen functies. De *belevingswaarde* heeft betrekking op de sfeer en allure van het gebied, het behoud van gebouwd cultuurhistorisch erfgoed en de herkenbaarheid van de historisch gegroeide stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. De *toekomstwaarde* staat voor de toekomstbestendigheid van de maatregelen die ten behoeve van de gebruiks- en de belevingswaarde worden genomen.

van ruimtelijke kwaliteit richt de provincie zich op de kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties. Daarbij wordt ruimte gegeven aan maatwerk.

Op de kaart Ruimte is aangegeven dat het plangebied tot het stedelijk gebied behoort. Daaronder verstaat de provincie 'een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en water en infrastructuur.' De Omgevingsvisie stelt dat stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied moeten plaatsvinden, omdat daarmee 'het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van onze provincie' behouden dan wel versterkt kan worden. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied.

Het projectgebied is op de kaart 'Opgaven' ingedeeld bij de 'krimpgebieden'. De provincie constateert dat de bevolkingsdaling in deze gebieden deels samengaat met een hoge werkloosheid en sociale segregatie en leidt tot verpaupering van de gebouwde omgeving en een kwetsbare voorzieningenstructuur. Met een aantrekkelijke leefomgeving, snel internet en goede bereikbaarheid wil de provincie deze kernen leefbaar houden. "Bij de stedelijke kernen richten wij ons op het in stand houden en versterken van de sterke regionale functie van deze kernen. Dit heeft te maken met bereikbaarheid, bundeling van functies en het benutten van het aanwezige winkel-/bedrijfsoppervlakte." Deze opgave vraagt om een goede balans in te nemen maatregelen. Enerzijds zijn voor het behoud en herstel van de leefbaarheid omvangrijke investeringen noodzakelijk in met name de voorzieningenstructuur en de woningvoorraad. Anderzijds is het nodig het overaanbod aan bedrijventerreinen en detailhandel terug te brengen, aldus de Omgevingsvisie. Diverse maatregelen zijn noodzakelijk:

- concentratie van winkel-, welzijns-, zorg- en onderwijsvoorzieningen in de centrumgebieden;
- het maken van keuzes welke voorzieningen in welke centrumgebieden geconcentreerd worden;
- herstel en verbetering van de stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden. Dit impliceert duidelijke keuzes voor herstructurering en combinaties van sloop en inbreiding boven uitbreiding/nieuwbouw;
- behoud, herstel, ontwikkeling en herbestemming van het cultureel erfgoed;
- het aantrekkelijk houden van de openbare ruimte van de betrokken centrumgebieden, onder andere door oplossen/voorkomen van leegstand van winkels, woningen en ander (beeldbepalend) vastgoed;
- het creëren van draagvlak voor het gegeven dat buiten de robuuste centrumgebieden het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid minder hoog

zal worden. Prioriteit wordt met name gegeven aan impulsen voor de leefbaarheid en vitaliteit van de aanwezige gemeenschap.

In artikel 2.9.1 van de Omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied regels stelt ter bescherming van de hoofdvorm van karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. Daaronder valt een verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een karakteristiek gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen. Onderzocht moet worden of zinvol hergebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien mogelijk is, al dan niet na het treffen van voorzieningen aan het gebouw. De gemeente heeft artikel 2.9.1 vertaald naar het Facet-bestemmingsplan gebouwd erfgoed. In paragraaf 2.3 is de beoogde herontwikkeling binnen het projectgebied getoetst aan de regels van dit Facet-bestemmingsplan.

Artikel 2.15.1 van de Omgevingsverordening schrijft voor dat de bouw van woningen naar aard, locatie en aantal overeen moet stemmen met de gemeentelijke woonvisie. Het gemeentelijk kader voor de woningbouw binnen het projectgebied wordt gevormd door het Woon- en leefbaarheidsplan, de Gebiedsagenda Uithuizermeeden en 'dynamiek aan het lint'. In paragraaf 2.3 is de beoogde woningbouw binnen het projectgebied getoetst aan dit beleidskader. Hieruit blijkt dat het planvoornemen onderdeel is van een brede dorpsontwikkeling waarbij onder meer de lintstructuur van het centrum versterkt wordt (aard en locatie) en het aantal woningen per saldo zal afnemen (verdunning).

Onderhavig plan past binnen het provinciaal beleid. De herontwikkeling van de villa in het projectgebied draagt bij aan de verbetering van het woon- en leefklimaat aangezien het de leegstand en verdere verloedering van het pand tegengaat. De beoogde stedenbouwkundige structuurversterking moet ook de ruimtelijke kwaliteit ten goede komen (zie ook de planbeschrijving in hoofdstuk 3).

2.3

G e m e e n t e

Vigerend bestemmingsplan

Zoals aangegeven in de inleiding is het projectgebied onderdeel van het bestemmingsplan Uithuizermeeden-Dorpscentrum (vastgesteld dd. 21 juni 2012) en bestemd als 'Wonen. Er geldt een bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd moet worden. De maximale bouwhoogte mag bij een plat afgedekt gebouw 7 m en bij een kap 10 m bedragen. Voor het projectgebied geldt verder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' op grond waarvan bij bodemingrepen > 100 m² archeologisch onderzoek verplicht is (zie hiervoor paragraaf 4.7). Voor de vervangende nieuwbouw binnen het projectgebied

geldt dat er binnen het bouwvlak wordt gebouwd. De afwijking van het bestemmingsplan heeft betrekking op de toevoeging van woningen (6 i.p.v. 1) en een de bouwhoogte (10 m i.p.v. 7 m bij een plat afgedekt dak). Zoals gezegd zal hiervoor een uitgebreide voorbereidingsprocedure (Wabo) doorlopen worden.

Facet-bestemmingsplan gebouwd erfgoed

Naast het bestemmingsplan Uithuizermeeden-Dorpscentrum is het facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed (vastgesteld dd. 12 juli 2018) op het plangebied van toepassing. Dit facetbestemmingsplan biedt bescherming aan gebieden waar de cultuurhistorische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden onder druk kunnen komen te staan als geen nadere afweging kan plaatsvinden ten aanzien van sloop en nieuwbouw van panden, bijvoorbeeld als gevolg van schade door de gaswinning in het gebied. Daarnaast zijn met dit facetbestemmingsplan de karakteristieke panden in de gemeente Eemsmond vastgelegd en voorzien van een regeling die toeziet op het, voor zover mogelijk, in stand houden van de ruimtelijk relevante kenmerken van deze panden die een belangrijk onderdeel zijn van het erfgoed in de gemeente. Daarbij ligt de focus niet alleen op het behoud van panden. In veel gevallen kan sloop van panden worden toegestaan, mits wordt voldaan aan voorwaarden waaronder sloop kan plaatsvinden. Afhankelijk van de situatie wordt bekeken of behoud voorop moet staan, bijvoorbeeld als het gaat om panden die cultuurhistorisch gezien een hoge waarde hebben of dat sloop tot de mogelijkheden behoort, eventueel met voorwaarden voor herontwikkeling van de locatie. Voor het plangebied gelden op grond van het facetbestemmingsplan de dubbelbestemming 'ruimtelijke kwaliteit' en de aanduidingen 'karakteristiek gebied' en 'karakteristiek'. Dit betekent dat het plangebied en de directe omgeving daarvan mede zijn bestemd voor behoud van het aanwezige straat-, bebouwings- en/of landschapsbeeld (karakteristiek gebied) resp. de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde en functie in het landschap van gebouwen (karakteristieke bebouwing).

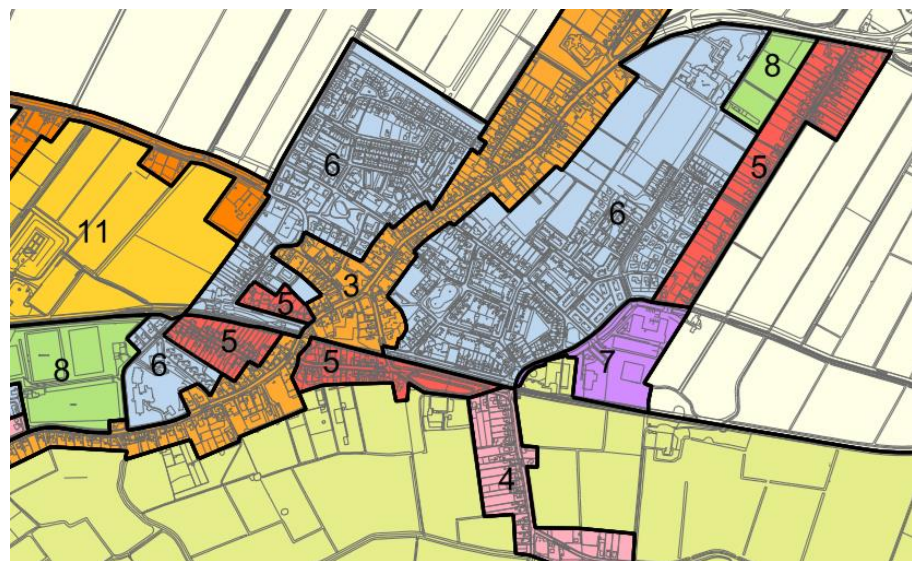
Het voornemen betreft ook gedeeltelijke sloop van de bebouwing. Een omgevingsvergunning voor gedeeltelijke sloop van een gebouw met de aanduiding 'karakteristiek' kan niet zomaar worden verleend. In artikel 3.4.2, lid 1, van het facetbestemmingsplan hiervoor voorwaarden opgenomen. In dit geval kan de vergunning wel worden verleend, omdat het delen van een gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreffen die op zichzelf niet als karakteristiek of beeldbepalend zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Zie ook hoofdstuk 3 (en bijgevoegd advies van het TRK) waar op de beoogde nieuwbouw en de inpassing daarvan wordt ingegaan. Daaruit blijkt dat de herontwikkeling recht doet aan de huidige beeldkwaliteit en karakteristieken van de Villa.

Welstandsnota

Op 13 oktober 2016 is de Welstandsnota Gemeente Eemsmond vastgesteld. Het doel van deze nota is "een bijdrage te leveren aan het behouden van en daar

waar nodig het versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Eemsmond.” De Welstandsnota maakt voor alle partijen vooraf duidelijk aan welke criteria een bouwwerk zal moeten voldoen. Bouwplannen die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand, zullen worden geweerd. Het plangebied maakt deel uit van welstandsgebied ‘oude kernen’ (zie onderstaande afbeelding). Voor 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.” Zie verder blz. 28 en 29 van de Welstandsnota waar criteria zijn opgenomen voor de plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak van de nieuwbouw. De toekomstige bouwplannen voor het projectgebied zullen aan deze welstandscriteria getoetst worden.



Afbeelding 3. Uitsnede Welstandskaart (Bron: Welstandsnota Gemeente Eemsmond)

Woon- en leefbaarheidsplan

In maart 2017 is het Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021 - Noord-Groningen Leeft! (Stuurgroep Plus Wonen en Voorzieningen, De Marne en Eemsdelta) vastgesteld. Doelstelling van het Woon- en Leefbaarheidsplan (WLP) is dat voor 2021 de leefbaarheid ten minste terug is op het niveau van 2011. “Voor een deel heeft dat met ‘stenen’ te maken (sterke, duurzame en toekomstbestendige woningen bijvoorbeeld), maar ook met goede zorg, voor iedereen passend onderwijs en sociale vitaliteit. En het gaat over vertrouwen, samenwerking, energie en ‘eigenaarschap’: het gevoel mee te kunnen denken en beslissen over je eigen woon- en leefomgeving.”

Het WLP heeft de volgende vijf kernopgaven geformuleerd:

1. sociale vitaliteit en het werken aan lokale doelen;
2. nieuwe kansen voor kinderen;
3. van zorgstructuur naar zorgprestatie;
4. het wonen van de toekomst;
5. krachtige kernen.

Voor onderhavig plan zijn vooral de laatste twee kernopgaven belangrijk. Er wordt bijgedragen aan de herstructurering van het centrumgebied en er worden moderne en levensloopbestendige appartementen gerealiseerd (zie hoofdstuk 3). Het betreft hier koopappartementen in het midden- en hogere segment.

Gebiedsagenda Uithuizermeeden

Als uitwerking van het WLP is met lokaal belanghebbenden de Gebiedsagenda Uithuizermeeden ontwikkeld en vastgesteld (maart 2018). Deze Gebiedsagenda schetst de gewenste koers op bovenstaande 5 punten voor de komende 10 jaren. Op basis van de centrumfunctie en de demografische samenstelling van Uithuizermeeden, wordt in de Gebiedsagenda voorgesteld te krimpen aan de randen van het dorp en levensloopbestendige woningen toe te voegen in het lint van de Hoofdstraat en de aangrenzende woonwijken. Door leegstaand bedrijfspand en/of boventallige woningen te slopen, wordt een win-win situatie gecreëerd en de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de kern versterkt. Onderhavig plan voor de bouw van zes levensloopbestendige appartementen in het dorpscentrum voldoet aan de uitgangspunten van de Gebiedsagenda.

Dynamiek aan het lint

Een van de opgaven uit de Gebiedsagenda Uithuizermeeden is 'dynamiek aan het lint'. Zoals in de inleiding is aangegeven heeft deze opgave betrekking transformatie/sloop van woningen en bedrijfspanden die in verval zijn geraakt en/of hun functie hebben verloren. Het gaat hier om het gebied binnen een straal van 450 m rond het Johan van Veenplan en in het bijzonder om het lint van de Hoofdstraat. 'Dynamiek aan het lint' beoogt de leegstand en verpaupering tegen te gaan, woningen voor senioren en voorzieningen toe te voegen (zorg, sociaal-cultureel) en de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid te versterken.

Uit de inventarisatie voor de Gebiedsagenda Uithuizermeeden zijn 18 adressen binnen de 'centrumzone' naar voren gekomen die voor transformatie in aanmerking komen. De gemeenteraad heeft in totaal € 600.000,- aan subsidie beschikbaar gesteld om deze ontwikkeling te ondersteunen. Pandeigenaren, corporaties, particulieren, ontwikkelaars, etc worden uitgenodigd om met transitievoorstellen te komen. Daarbij kan een beroep op de gemeentelijke subsidie worden gedaan, maar is ook cofinanciering uit het transitiefonds mogelijk.

Het projectgebied is één van de 18 adressen uit de inventarisatie die voor de Gebiedsagenda Uithuizermeeden is verricht. Ter plaatse worden twee verouderde en leegstaande winkelpanden (met woningen erboven) vervangen door koopwoningen en -appartementen voor senioren. Dit gebeurt op basis van een stedenbouwkundige visie voor de Hoofdstraat die door Libau als uitwerking van de Gebiedsagenda is opgesteld. Zo draagt de vervangende nieuwbouw binnen het projectgebied bij aan de doelstellingen van 'Dynamiek aan het lint'.

2.4

DEAL-gemeenten

Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030

In september 2013 is de 'Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030; Samen denken, samen doen' vastgesteld. Aan het tot stand komen van de Ontwikkelingsvisie hebben verschillende instellingen meegewerkt: de provincie Groningen, de gemeenten Delfzijl, Eemsum, Appingedam en Loppersum (hierna: DEAL-gemeenten), de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's, het Rijk, LTO Noord, Milieufederatie Groningen en Groningen Seaports. Doel van de Ontwikkelingsvisie is de 'economische ontwikkeling samen te laten gaan met substantiële groei van de werkgelegenheid en die op een duurzame wijze vorm te geven. Met behoud en versterking van de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit.' Dit leidt tot vijf centrale opgaven, waaronder: 'de leef- en omgevingskwaliteit in de dorpen en de centrumplaatsen op peil houden en naar een hoger niveau brengen.' De afname, vergrijzing en ontgroening van de bevolking in het gebied vragen volgens de DEAL-gemeenten om een duidelijke visie en maatregelen. De leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt door:

- bovenlokale voorzieningen (intramurale zorgvoorzieningen), niet dagelijkse detailhandel en woningbouw te concentreren in de drie regionale centra (Appingedam, Delfzijl en Uithuizen) en de centrumdorpen (Middelstum, Uithuizermeeden en Loppersum). Gestreefd wordt naar behoud van de dagelijkse detailhandel in de centra van de regionale centra en in de centrumdorpen, bij voorkeur in combinatie met zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen;
- te investeren in een kwaliteitsimpuls voor de centra van de drie regionale centra en de centrumdorpen;
- te kiezen voor sloop van verouderde woningen (zowel koop als huurwoningen) en vernieuwbouw om een kwaliteitsslag te maken. Verder is er ruimte voor nieuwbouw in de regionale centra, vooral om ouderen passende huisvesting en zorg te kunnen bieden;
- ruimte te bieden voor woon-werkcombinaties in vrijkomende agrarische gebouwen of karakteristieke panden die de komende jaren hun functie verliezen.

De renovatie/nieuwbouw binnen het projectgebied draagt bij aan bovengenoemde kwaliteitsslag en komt onder meer ten goede aan de doelgroep senioren.

Planbeschrijving

3

3.1

Huidige situatie

Het projectgebied bestaat op dit moment uit de bebouwing van een twintigste-eeuwse villa in eclectische bouwstijl. Zoals aangegeven in de inleiding is er sprake van leegstand, achterstallig onderhoud en bevingsschade. Het pand is karakteristiek maar heeft geen monumentale status. De Monumentencommissie heeft in het kader van de bouwplantoetsing aangegeven dat de voor- en zijgevel(s) van de villa behouden moeten blijven. De achtergevel en latere aanbouw, evenals het interieur, worden niet behoudenswaardig geacht. De villa grenst aan het gemeentehuis (noordzijde) en een vrijstaand woonhuis (zuidzijde). Ten westen van het projectgebied, aan de overzijde van de Kerkstraat, ligt een bankgebouw. Oostelijk van het projectgebied is een parkeerterrein en groen aanwezig. Afbeelding 4 geeft een indruk van de huidige situatie.



Afbeelding 4. Huidige situatie (bron: Street View)

3.2

Toekomstige situatie

Uitgangspunten

In het hart van het dorp Uithuizermeeden (Hoofdstraat en deels Lijnbaan) staan de woningen direct aan de straat. Dit is bepalend voor het cultuurhistorische beeld en de herkenbaarheid van de oorsprong van het dorp (zie onderstaand kader).

De straatwanden en linten zijn verder gegroeid langs de uitvalswegen. Er is volgens het Beeldkwaliteitsplan Uithuizermeeden - Hefswal (19 februari 2014) sprake van de volgende ruimtetypen:

- 1) Gesloten straatwanden
- 2) Straatwanden wisselende karakteristieke bebouwing
- 3) Straatwanden dwarshuis
- 4) Straatwanden krimpenshuis
- 5) Forse vrijstaande bebouwing

Het projectgebied valt onder categorie 2) en 3). In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat het beeldkwaliteitsbeleid voor de straten en linten “gericht moet zijn op de samenhang waarbij de essentiële onderdelen van die samenhang worden vastgelegd en/of benoemd. Aspecten als onderlinge afstand, plaatsing op de kavel, richting en verschillen en overeenkomsten in schaal uitstraling en kap moeten duidelijk zijn onderscheiden”.

Cultuurhistorische schets Uithuizermeeden

De kern Uithuizermeeden is rond 1250 ontstaan langs de Hoofdstraat, de weg tussen Uithuizen en Roodeschool. Aanvankelijk bevond de lintbebouwing zich alleen ten zuiden van de Hoofdstraat, wat te maken zou hebben met de eigendomsrechten van de nog bestaande Rensumborg. Ten zuiden van de weg staat de 13de-eeuwse kerk met kerkhof. Na 1850 werd de lintbebouwing uitgebreid langs beide zijden van de weg. Van grote invloed op de verdere ontwikkeling van Uithuizermeeden was de aanleg van de spoorlijn Groningen-Sauwerd-Roodeschool. In de jaren 1920-1930 werden nieuwe uitbreidingen gerealiseerd.

Rond de kruising tussen spoor en de weg ontstond een kom van luxe bebouwing. In de periode 1900-1940 werd de komvorming bij het spoor versterkt door verdichting en bouwactiviteiten rondom de oude kern.

Na 1940 vonden er uitbreidingen plaats bij de kom en ten oosten van Hoofdstraat. Ook vond er een uitbreiding plaats in de richting van de haven aan het Meedstermaar. Het gemeentehuis werd gebouwd op een markant punt, centraal in het dorp en heeft tot 1987 als zodanig gefunctioneerd.

Bron: Identiteitsstudie Uithuizermeeden

Ontwerp projectgebied

Er worden zes appartementen binnen het projectgebied gerealiseerd, waarvan drie binnen de contouren van de huidige villa en drie in een eigentijdse aanbouw. Afbeelding 5 geeft de beoogde plattegrond van de nieuwe bebouwing weer.

Gelet op de bovengenoemde uitgangspunten is ervoor gekozen de solitaire uitstraling van de villa te behouden en te versterken. De uitbreiding in woon-

functies wordt op de plaats van het oorspronkelijke achterhuis gerealiseerd. Dit achterhuis wordt, vanwege de zeer slechte bouwkundige staat en gebrek aan architectonische waarde, geheel gesloopt. De voor- en zijgevel(s) van de villa blijven behouden en gaan een deel van de nieuwe appartementen huisvesten.

De vrije(gescheiden) ligging van de villa ligging wordt benadrukt door middel van een rondgaande beukenhaag. Aan de Kerkstraat is dit goed te realiseren, evenals bij de woning aan de zuidzijde. De tuin dient het karakter van een wildtuin (deels) te behouden en te versterken.

Tussen het voormalig gemeentehuis en de villa is op de erfgrans eveneens een haag geprojecteerd. Nabij de parkeerplaats in het projectgebied wordt een voor een solitaire boom geplant.

De nieuwe achterzijde van de villa is georiënteerd op het bestaande hofje. Dit hofje is door nieuwbouw omsloten. Het nieuwe deel van de villa sluit hier qua hoogte en karakter op aan ondanks een meer eigentijdse architectuur.



Afbeelding 5. Plattegrond nieuwbouw (bron: Bert Bolt Architecten)

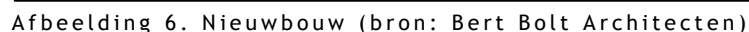
Nieuwbouw

Er worden, zoals gezegd, zes appartementen in het projectgebied gerealiseerd. Drie worden binnen de te behouden gevels gerealiseerd en drie in de nieuwbouw daarachter. De appartementen zijn voornamelijk bedoeld voor senioren. Ze voldoen in ieder geval aan de eis van levensloop bestendig wonen. Het netto vloeroppervlakte per appartement is 85 m². Ieder appartement heeft een buitenruimte van minimaal 4 m² met een minimale breedte van 1,5 m. Binnen de integrale toegankelijkheidszone is een lift opgenomen.

Op de begane grond worden zes bergingen gerealiseerd. De bergingen hebben een oplaadmogelijkheid voor scootmobiel en/of elektrische fiets(en).

Er komt een gemeenschappelijke tuin.

Binnen het projectgebied wordt 1 parkeerplaats gerealiseerd (t.b.v. ambulante zorg). Op het aangrenzende hofje, gelegen achter de achterbouw, is een (extra) parkeermogelijkheid voor zes auto's. Hiervoor is een gebruiksovereenkomst gesloten met de betreffende terreineigenaar.



De aansluiting van het nieuwe deel op de bestaande, te behouden, gevels wordt opgelost met behulp van verticale cortenstalen lamellen.

De bestaande te behouden gevels worden gerestaureerd. De oorspronkelijke entree doet dienst als terras van een van de begane grond appartementen. De nieuwbouw is beoordeeld door het Team Ruimtelijke Kwaliteit. Deze (positieve) beoordeling is opgenomen als bijlage.

Toets aan wet - en regelgeving



4.1

M.e.r.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

De vervangende nieuwbouw binnen het projectgebied valt onder bijlage D.11 (stedelijk ontwikkelingsproject). De drempelwaarden voor deze activiteit zijn:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden, is er geen sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er geldt wel een zogenaamde vergewisplicht, waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden doorlopen. Het geheel van de onderzoeken in dit hoofdstuk kan worden beschouwd als vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daaruit blijkt dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt sprake is van beperkte milieu effecten en van een aanvaardbaar project.

4.2

Verkeer

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn aangeduid als 'woonerf'. Als er geluidgevoelige bebou-

wing binnen de zone van weg wordt gebouwd dient er akoestisch onderzoek plaats te vinden. Zowel de Hoofdstraat als de Kerkstraat hebben een 30 km/uur-regime. Dit betekent dat er op grond van de Wgh geen sprake is van een zone. Toch is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onderzoek naar de plaatselijke geluidsbelasting vanwege het wegverkeer gedaan. Het betreffende akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op twee 'waarneempunten' wordt overschreden met maximaal 3 dB. Voorgesteld wordt om (isolerende) maatregelen aan de gevel van de nieuwbouw te nemen, zodat de wettelijke binnenwaarde van 33 dB niet overschreden wordt.

Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 317 'Kencijfers wonen, werken en voorzieningen'. De CROW hanteert verschillende kencijfers per gebiedstype. De gemeente Eemsmond valt onder het gebiedstype 'niet stedelijk' (< 500 adressen per km²) en het projectgebied is nader te specificeren als 'schil centrum'. Hiervoor geeft de CROW als richtlijn 1,3-2,1 parkeerplaats per appartement in het middensegment. Aangezien de appartementen in het projectgebied bedoeld zijn voor senioren (die op loopafstand van de belangrijkste voorzieningen komen te wonen), is een lagere parkeernorm van 1 parkeerplaats per appartement verdedigbaar. In het projectgebied wordt één parkeerplaats gerealiseerd. Daarnaast is een overeenkomst gesloten voor zes parkeerplekken in het aangrenzende hofje (zie paragraaf 3.2). Het planvoornemen voorziet hiermee in de eigen parkeerbehoefte. Overigens is er een ruim aanbod aan parkeerplekken binnen Uithuizermeeden. Ook rondom het projectgebied - bijv. rond het Johan van Veenplein - is capaciteit aanwezig om een eventueel tekort aan parkeerplekken op te vangen.

4.3

Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand is de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden. Het projectgebied maakt deel uit van gebiedstype 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden verkort kunnen worden met één afstandsstap. Rondom het projectgebied zijn hoofdzakelijk bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 gelegen. Hiervoor gelden (verkorte) richtafstanden van 0 m respectievelijk 10 m. De woningbouw binnen het projectgebied valt hierbuiten. Aan de Hoofdstraat 176 ligt een graanfabriek. Dit bedrijfstype komt niet als zodanig in de VNG-brochure voor, maar is naar

aard van de activiteiten vergelijkbaar met bijvoorbeeld meelfabrieken. Dergelijke fabrieken vallen onder categorie 4 (circa 100 m vanwege geluid), wat ter plaatse van het projectgebied verkort kan worden naar categorie 3 (circa 50 m vanwege geluid). De afstand tussen de nieuwbouw en de bestemmingsgrens van de graanfabriek bedraagt circa 50 m. Daar komt bij dat op kortere afstand van de graanfabriek reeds diverse woningen zijn gelegen. Deze woningen zijn maatgevend voor de geluidsruimte en (toekomstige) bedrijfsvoering van de fabriek. Tevens geldt dat in het vigerend bestemmingsplan Uithuizen-Dorpscentrum (zie inleiding) de graanfabriek bestemd is voor bedrijvigheid in de milieucategorieën 1-2. Er is ook wat dit betreft geen milieuhygiënisch knelpunt.

4.4

Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten en provincies die milieuvergunningen verlenen of een bestemmingsplan maken, rekening te houden met externe veiligheid. Doel van het Bevi is individuele en groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij de toetsing moet gekeken worden naar twee soorten risico's: plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Hoe dichterbij de bron, hoe groter het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven met de PR 10⁻⁶ risicocontour. Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat, in het geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen, in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt. Hoe meer mensen nabij de bron, hoe groter het groepsrisico.

Inrichtingen

Binnen of in de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen Bevi-inrichtingen gelegen dan wel andere gevaarlijke inrichtingen (bron: Risicokaart).

Buisleidingen

Binnen of in de directe nabijheid van het projectgebied liggen geen aardgas-transportleidingen waarvoor afstandseisen gelden (bron: Risicokaart).

Transport - weg

In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling. Op de N363 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Conform de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 heeft deze weg een zone van 30 m waarbinnen de oprichting van objecten ten behoeve van minder-zelfredzame personen niet is toegestaan. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen binnen 200 m van de

weg het groepsrisico te worden verantwoord. Het projectgebied ligt buiten beide zones. De kortste afstand bedraagt circa 500 m (bron: Omgevingsverordening provincie Groningen 2016). Een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Transport - spoor

Ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn Sauwerd - Eemshaven. Over dit spoor worden incidenteel gevaarlijke stoffen vervoerd. Op grond van de Regeling Basisnet en het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes geldt voor dit spoor een PR-max van 11 meter. Conform de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 geldt daarnaast dat binnen 30 m van het spoor geen nieuwe objecten ten behoeve van minder-zelfredzame personen zijn toegestaan. Verder geldt op grond van de verordening dat bij ruimtelijke besluiten binnen 200 m van het spoor het groepsrisico moet worden verantwoord. Indien de vaststelling van een ruimtelijk plan leidt tot een bevolkingstoename van meer dan 10 % of sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde, moet het groepsrisico worden verantwoord. Het projectgebied ligt op circa 100 m van de spoorlijn. De vervangende nieuwbouw is echter onderdeel van de Gebiedsagenda Uithuizermeeden, dat per saldo leidt tot het saneren van bedrijvigheid in het centrum en verdunning van de woongebieden. Er is daarmee geen sprake van een bevolkingstoename dan wel van een toename van het groepsrisico.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid heeft geen gevolgen voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.5

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). 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. 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 bepaald dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. De zes appartementen genereren 6,2 verkeersbewegingen per appartement

etmaal². Dit komt neer op 39 verkeersbewegingen. Aangezien er pas bij een toename van 750 verkeersbewegingen sprake is van een invloed op de luchtkwaliteit die 'in betekende mate' is, kan onderzoek op dit punt achterwege blijven.

4.6

Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het provinciaal beleid.

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Naast soortbescherming richt de Wnb zich op de gebiedsbescherming. Het gaat daarbij in de eerste plaats om Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. In de tweede plaats zijn de natuurgebieden binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Dit is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is op 18 september 2018 een ecologische inventarisatie binnen het projectgebied uitgevoerd. Het doel hiervan was: nagaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Uit de inventarisatie is naar voren gekomen dat er ten aanzien van de Wnb geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

Daarnaast is op 5 februari 2020 een berekening uitgevoerd om de depositie van stikstof ten gevolge van de gedeeltelijke sloop van het bestaande pand, de bouw en het gebruik van de zes appartementen op Natura 2000-gebieden te bepalen. Uit deze berekening is gebleken dat door stikstofdepositie geen nega-

² Aantal verkeersbewegingen op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers wonen, werken en voorzieningen' (oktober 2012).

tief effect op in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden optreedt.

Geconcludeerd wordt dat nadelige gevolgen voor beschermde gebieden zijn uitgesloten en dat het voortbestaan van beschermde soorten niet in gevaar komt. Voor de verdere details van de inventarisatie en de uitkomsten van de stikstofberekening wordt verwezen naar de onderzoeksrapporten die als bijlagen aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd.

4.7

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Libau heeft een archeologisch bureauonderzoek verricht. Hiervan is verslag gedaan in het rapport 'Kerkstraat 1 te Uithuizenmeeden, gemeente Eemsmond Een Archeologisch Bureauonderzoek' (8 maart 2017). In dit rapport - dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen - is aangegeven het projectgebied in het centrum van Uithuizermeeden, in de streek Hoogeland ligt. Libau: "De kwelderwal waarop het plangebied en het merendeel van het dorp Uithuizermeeden is gelegen, is ontstaan in de volle middeleeuwen en is in het begin van de 13de eeuw bedijkt. Het is niet uitgesloten dat de hoogste delen van de kwelderwal al voor de bedijking bewoonbaar waren. Uithuizermeeden ontstond in de loop van de late middeleeuwen. Het plangebied ligt binnen de historische, laatmiddeleeuwse kern van Uithuizermeeden op de noordelijke kwelderwal. Dit deel van de historische kern zal zich uiterlijk vanaf de vroege 13de eeuw ontwikkeld hebben." Dit alles betekent voor het projectgebied dat er archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd aanwezig kunnen zijn. Gezien de ouderdom van de bebouwing verwacht Libau dat de bestaande fundering relatief beperkte bodemverstoring heeft veroorzaakt. Aanbevolen wordt om de sloop en nieuwbouw onder 'archeologische begeleiding' te laten plaatsvinden. De initiatiefnemer geeft hier gehoor aan.

Cultuurhistorie

Als gevolg van het beleid Modernisering Monumentenzorg is per 1 januari 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.6.1) bepaald dat gemeenten verplicht zijn cultuurhistorie mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit is gebeurd door in het ontwerp voor het projectgebied aan te sluiten bij het plaatselijke straat- en bebouwingsbeeld. Tevens houdt het gebouwonwerp rekening met de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde en functie van Villa De Meeden (zie paragraaf 3.2). De welstandscommissie zal - mede op basis van de eisen uit het facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed - de bouwplannen op deze punten toetsen.

4.8

Bodem

In het gemeentelijk bodeminformatiesysteem NAZCA, welke gekoppeld is aan het Bodemloket (van het ministerie van Infrastructuur en Milieu) is aangegeven dat het projectgebied "potentieel verontreinigd" is. Dit heeft te maken met verschillende bedrijfsactiviteiten die er in het verleden hebben plaatsgevonden. Na de sloop van de aanwezige bebouwing zal ter plaatse een inventariserend bodemonderzoek plaatsvinden. Daarmee zal de aard en omvang van eventueel verontreinigde grond worden vastgesteld. Pas als gebleken is dat de bodem geen belemmering vormt voor de beoogde woonfunctie, zal de omgevingsvergunning voor de vervangende nieuwbouw worden verleend.

4.9

Water

Vanwege het grote belang van water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. De 'watertoets' is daarom een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Noorderzijlvest. Via de Digitale Watertoets is waterschap Noorderzijlvest van onderhavig plan op de hoogte gebracht.

Beleid

De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. 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 alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2016- 2021 en in de Notitie Water en Ruimte 2013. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft 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.

Projectgebied

Uitgangspunt voor de nieuwbouw is dat het hemelwater zoveel mogelijk wordt afgekoppeld van het vuilwater. Het vuilwater wordt rechtstreeks geloosd op het riool.

Er is geen sprake van een toename in de footprint van gebouwen binnen het projectgebied. Op de binnenplaats wordt zoveel mogelijk halfverharding toegepast zodat het regenwater langer wordt vastgehouden en vertraagd wordt afgevoerd.

Voor de bouw zal tevens gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende bouwmaterialen, zodat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt.

Watertoets

Op 8 november 2018 is de Digitale Watertoets doorlopen. Het daaruit voortvloeiende 'watertoetsdocument' is als bijlage bij dit plan opgenomen. Hieruit blijkt dat de korte procedure van toepassing is. Dit betekent dat er een standaard waterparagraaf kan worden opgenomen. Deze maakt deel uit van de bijlagen.

Het waterschap heeft op 21 januari 2019 aangegeven dat zij kan instemmen met dit bestemmingsplan. De reactie van het waterschap is opgenomen als bijlage.

Uitvoerbaarheid

5

Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de nieuwbouw wordt een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente gesloten. Hiermee is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig plan is ter beoordeling toegezonden aan de 'overlegpartners' (art. 3.1.1 Bro). De provincie heeft in haar reactie opgemerkt dat het plan aanvullingen behoeft op de thema's beeldkwaliteit/cultuurhistorische karakteristieken, woningbouw en bodem. Deze aanvullingen zijn opgenomen in paragraaf 2.2 (provinciaal ruimtelijk beleid) en paragraaf 4.8 (bodem). Het waterschap heeft aangegeven te kunnen instemmen met onderhavig planvoornemen.

De ruimtelijke onderbouwing is vervolgens voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Hierop is nog een reactie binnengekomen van de provincie. De provincie merkt op dat het plan ook aanvulling behoeft op het thema stikstof en gedeeltelijke sloop van karakteristieke bebouwing. Deze aanvullingen zijn opgenomen in paragraaf 2.3 (onder kopje 'Facet-bestemmingsplan gebouwd erfgoed') en paragraaf 4.6 (ecologie).