

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | voor het verbouwen van het voormalig badmeesterhok tot logiesverblijf
- | aan de Oude Dijk 59 te Uithuizen



Mei 2021

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van logiesverblijf in het voormalig badmeestershok van de oude-zwembadlocatie aan de Oude Dijk 59 te Uithuizen.

<i>Opdrachtgever</i>	<i>: Dhr. J. Doff</i>
<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>IMRO</i>	<i>: NL.IMRO.1966.BPBGEOV9981TJ59-VS01</i>
<i>Datum</i>	<i>: 17 mei 2021</i>
<i>Versie</i>	<i>: 1</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 21504/1</i>

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING EN BESCHRIJVING VAN DE ACTIVITEIT	5
1.2	LIGGING VAN HET GEBIED.....	5
1.3	DOEL VAN DE TOEKOMSTIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE	6
1.4	LEESWIJZER.....	6
2.	PLAN	7
2.1	BESCHRIJVING VAN DE HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	7
2.2	DE TOEKOMSTIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE	7
2.3	RUIMTELIJKE INPASSING PLAN	7
2.4	CONCLUSIE	9
3.	RUIMTELIJK BELEID	10
3.1	NATIONAAL	10
3.1.1	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	10
3.1.2	BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING	11
3.2	PROVINCIAAL	12
3.2.1	OMGEVINGSVISIE PROVINCIE GRONINGEN 2020.....	12
3.2.2	OMGEVINGSVERORDENING PROVINCIE GRONINGEN 2020.....	13
3.2.3	REGIONAAL BELEID	13
3.2.4	GEMEENTELIJK BELEID	14
3.3	CONCLUSIES.....	15
4.	FUNCTIONELE ASPECTEN.....	16
4.1	VERKEERSVEILIGHEID	16
4.2	BEREIKBAARHEID.....	16
4.3	PARKEREN	16
4.4	PRIVACY.....	16
4.5	BEZONNING	17
4.6	BRANDVEILIGHEID	17
4.7	SOCIALE VEILIGHEID.....	17
5.	MILIEUASPECTEN	18
5.1	MILIEU-EFFECTRAPPORTAGE.....	18
5.1.1	INLEIDING.....	18
5.1.2	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	18
5.1.3	CONCLUSIE	19
5.2	BODEMKWALITEIT	19
5.3	GELUID	20
5.4	GEUR	20
5.5	LUCHTKWALITEIT.....	21
5.6	EXTERNE VEILIGHEID	22

5.7	BEDRIJVEN EN ZONERING	22
5.8	NATUURTOETS	23
5.9	WATER	24
5.9.1	BELEID.....	24
5.9.2	HOOFDWATERGANGEN	24
5.9.3	TOENAME VERHARD OPPERVLAKE.....	25
5.9.4	RIOLERING.....	25
5.9.5	PROCES.....	25
5.10	KABELS EN LEIDINGEN	26
5.11	DUURZAAMHEID.....	26
5.12	CONCLUSIE	26
6	UITVOERBAARHEID	27
6.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	27
6.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	27
7	CONCLUSIE	29
	OVERZICHT BIJLAGEN:.....	30

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en beschrijving van de activiteit

Aan de Oude Dijk 59, net buiten Uithuizen, is een in onbruik geraakte oude zwembadlocatie gelegen. De locatie wordt herontwikkeld. Op 22 december 2017 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 4 lodges en een (beheerders)woning.

Onderdeel van de voormalige zwembadlocatie is een badmeestershok. Het voornemen is om ook in dit hokje een logiesverblijf te maken. Het stedenbouwkundige plan, getekend door Tekenbureau P. Dijkema, is als bijlage I bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Het openluchtzwembad is opgericht in de jaren '30 van de vorige eeuw. Het zwembad is in gebruik geweest tot in de wederopbouwperiode, toen tussen Uithuizen en Uithuizermeeden een nieuw openluchtzwembad is aangelegd. Alhoewel de zwembadlocatie geen monumentale status heeft, vertegenwoordigt de locatie wel cultuurhistorische waarden.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland heeft aan opdrachtgever laten weten mee te willen werken aan deze ontwikkeling. Om dit plan mogelijk te maken, dient een planologische procedure te worden doorlopen (zie verder paragraaf 1.4).

1.2 Ligging van het gebied

Het plangebied ligt aan de Oude Dijk 59 te Uithuizen. De Oude Dijk ligt ten noorden van het dorp Uithuizen. Hieronder, in figuur 1.1, is een luchtfoto opgenomen van de planlocatie.



Fig. 1.1 Luchtfoto Oude Dijk 59 te Uithuizen met projectlocatie (rode pijl)

1.3 Doel van de toekomstige planologische situatie

De projectlocatie valt binnen het bestemmingplan 'Buitengebied'. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch-Dijkenlandschap'. Het verbouwen van het badmeestershok tot logiesverblijf past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan.

Ook valt het plan binnen het 'Facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed' waarin het de dubbelbestemming 'Waarde-Ruimtelijke kwaliteit' heeft en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-karakteristiek gebied'. Het facetbestemmingsplan is hier echter niet aan de orde, omdat er slechts sprake is van een gebruikswijziging.

Het bevoegd gezag is bereid medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is de zogenaamde uniforme openbare voorbereidings-procedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het verlenen van de omgevingsvergunning stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' bevat. Tevens is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit document betreft een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

1.4 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het herontwikkelingsplan zelf. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifieke beleid aan bod. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ruimtelijke aspecten van het plan, met een stedenbouwkundige analyse, waarbij ook het gebied gekarakteriseerd wordt. In hoofdstuk 5 worden de functionele aspecten van het plan besproken. De milieuaspecten worden in hoofdstuk 6 behandeld. Hoofdstuk 7 onderbouwt de uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte bevat hoofdstuk 8 nog een samenvatting en conclusie.

2. PLAN

2.1 Beschrijving van de huidige planologische situatie

Ingevolge het nu vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' rust op het perceel aan de Oud-Dijk 59 te Uithuizen de bestemming 'Agrarisch – Dijkenlandschap'. De voor 'Agrarisch - Dijkenlandschap' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijvigheid. Dat betekent dat de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het huidige bestemmingsplan.

2.2 De toekomstige planologische situatie

Om een ontwikkeling mogelijk te maken welke niet binnen het geldende bestemmingsplan past, dient een planologische procedure te worden doorlopen. Daarbij kan gekozen worden voor een herziening van het geldende bestemmingsplan of voor het afwijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning (zie hierboven paragraaf 1.3). Hier wordt gebruik gemaakt van een omgevingsvergunning. Bij de eerstvolgende actualisatie c.q. herziening van het bestemmingsplan kan onderhavige locatie worden meegenomen, zodat het planologische regime definitief is aangepast aan de herontwikkelde situatie.

2.3 Ruimtelijke inpassing plan

Het openluchtwembad is ooit ontstaan als werkgelegenheidsproject op initiatief van enkele plaatselijke boeren, in de jaren '30 van de vorige eeuw. Het zwembad is in gebruik geweest tot in de wederopbouwperiode, toen tussen Uithuizen en Uithuizermeeden een nieuw openluchtwembad is aangelegd. Alhoewel de zwembadlocatie geen monumentale status heeft, vertegenwoordigt de locatie wel cultuurhistorische waarden. In het interbellum zijn er meerdere voorbeelden van openluchtwembaden op het Hoogeland die werden opgericht voor de plaatselijke bevolking (zwemles, opkomst gezondheids- en badcultuur). Veel van deze eerste zwembaden zijn in onbruik geraakt en verdwenen. Dit zwembad is daarentegen nog duidelijk herkenbaar en afleesbaar.

Met de nieuwe invulling van het voormalige verblijf van de badmeester ten behoeve van logiesverblijf wordt een nieuwe invulling gegeven aan dit gebouwtje. Dat betekent ook dat daardoor het badmeestershok behouden blijft voor de toekomst.

De logiesfunctie zal worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Deze bebouwing ligt binnen de ommuurde ruimte van het voormalige zwembad. Het straat- en bebouwingsbeeld wijzigt daarmee niet. De meest nabijgelegen woning ligt op een ruime afstand van circa 95 meter. De logiesfunctie heeft daarmee geen onevenredig nadelige gevolgen voor het gebruik en het woongenot van aangrenzende gronden.

Voor deze locatie is in 2017 al een vergunning verleend voor de bouw van een bedrijfswoning en vier lodges. Het realiseren van een extra logiesfunctie in het bestaande badmeesterhok is hierbij passend.

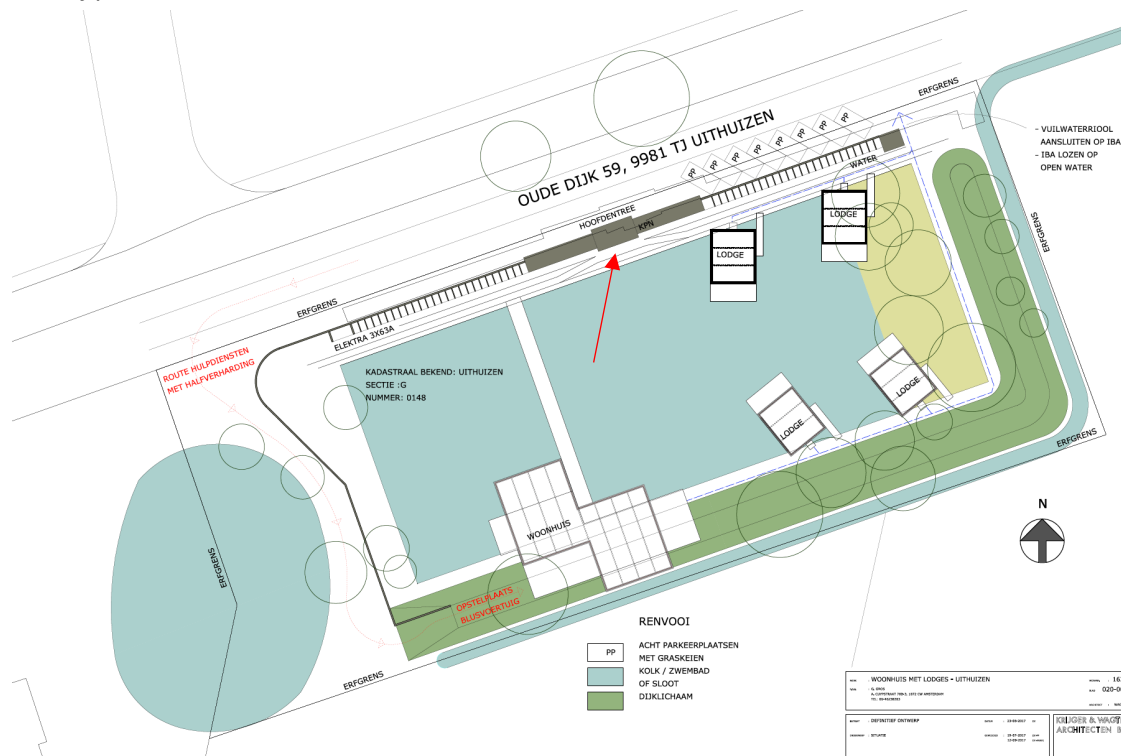


Fig. 2.1 Situering voormalige zwembadlocatie (logiesverblijf: zie rode pijl)



Fig. 2.2 Zwembad-zijde van het logiesverblijf

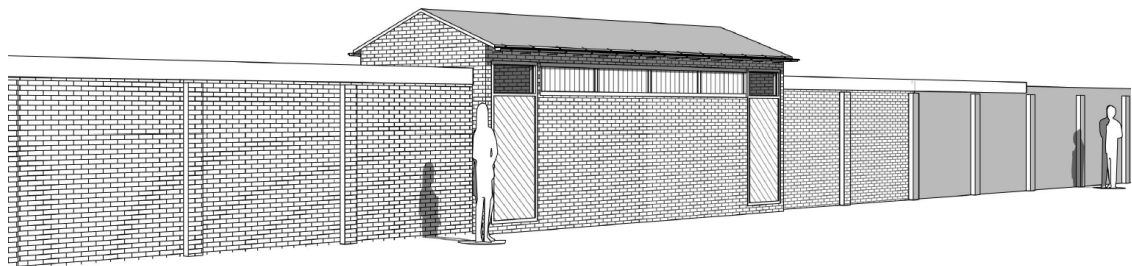


Fig. 2.3 Straat-zijde van het logiesverblijf

2.4 Conclusie

Doordat het complex van de voormalige zwembadlocatie een wereld op zich vormt, onttrekt zij zich van de historisch gegroeide landschapsstructuur en omdat de ingrijpen zich met name aan de binnenkant van het complex voltrekken, is ook de afstand tot andere ruimtelijke elementen niet echt van toepassing op deze ontwikkeling. Wel relevant zijn een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering, het woon- en leefklimaat van de direct omwonenden en de nachtelijke lichtuitstraling.

Het verbouwen van het voormalige badmeestershok tot logiesverblijf past binnen de gehele herontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie. Ook dit onderdeel van het uit oogpunt van cultuurhistorie waardevolle complex wordt daarmee behouden voor de toekomst.

Gelet op de afstand tot omliggende woningen kan er redelijkerwijs van worden uitgegaan dat dit plan het woon- en leefklimaat van omwonenden niet schaadt.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt dit plan daarom positief beoordeeld en bestaat er stedenbouwkundig gezien geen bezwaar tegen de afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

3. RUIMTELIJK BELEID

Dit hoofdstuk bevat het relevant ruimtelijk beleid voor het projectgebied en nieuwbouwplan, dat door de verschillende overheden in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

3.1 Nationaal

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, augustus 2011).

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor plannen die aansluiten bij de wensen van haar inwoners.

Conclusie

Het nationale ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan aan de Oude Dijk 59 te Uithuizen.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Dit artikel bevatte voorheen de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moest worden getoetst aan de zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Het gewijzigde artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

‘De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’

Bij de toepassing van voornoemd artikel dient allereerst de vraag te worden beantwoord of voor de locatie aan de Oude Dijk te Uithuizen daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Inmiddels heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in het kader van de toepassing van de ‘oude’ ladder voor duurzame verstedelijking, meerdere uitspraken gedaan over het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Overigens geldt voor onderhavige locatie ook dat er reeds sprake is van bebouwing. Oftewel: er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag.

Gelet op het voorgaande wordt er hier vanuit gegaan dat er met het veranderen van het badmeestershok tot logiesverblijf geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

3.2 Provinciaal

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2020

Op 3 februari 2021 hebben Provinciale Staten de actualisatie van de Omgevingsvisie 2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie is in 2016 is in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP) gekomen. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen'. Voor de ontwikkeling is het thema 'ruimte' met het daar bijbehorende belang 'ruimtelijke kwaliteit' van belang.

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke 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. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buitengebied.

Onderhavig plangebied ligt in het buitengebied. Onder het buitengebied verstaat de provincie die gebieden die buiten stedelijke gebieden liggen en een overwegend agrarische-, natuur- en recreatieve functie hebben. De inrichting van het buitengebied dient zowel vitaal als duurzaam te zijn. Daarnaast is zuinig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

Dit plan maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van een bestaande zwembadlocatie welke niet meer in gebruik was. Het hergebruiken van de voormalige zwembadlocatie sluit aan bij het uitgangspunt van een duurzaam ruimtegebruik en versterkt boven dien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De reeds ingezette verpaupering van het plangebied wordt hierdoor een halt toegevoegd.

Te allen tijde geldt dat voor (her)ontwikkelingen in het buitengebied maatwerk vereist is. De provincie wil daarom nadrukkelijk betrokken zijn bij de planvorming van schaalvergroting. In deze ontwikkeling is de provincie nadrukkelijk betrokken geweest. Het plan tot herontwikkeling van de gehele zwembadlocatie is in gesprekken tussen de aanvrager, gemeente, provincie en het Team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau (stichting ter bevordering en instandhouding van bouwkundige en landschappelijke schoonheid in de provincie Groningen) tot stand gekomen.

Conclusie

Het plan voor het verbouwen van het badmeestershok tot logiesverblijf past binnen de reeds ingezette herontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie. Daarmee sluit het plan ook aan op de doelstellingen van de VRM voor wat betreft het opwaarderen van de woon- en leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Groningen 2020

De Omgevingsverordening is één van de instrumenten om de doelstellingen van de provincie Groningen te realiseren. De verordening bevat regels ten aanzien van gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Provinciale Staten van Groningen hebben op 3 februari 2021 de actualisatie Omgevingsverordening provincie Groningen 2020 vastgesteld.

In de Omgevingsverordening Provincie Groningen (hierna: OPG) worden mogelijkheden gegeven voor de ontwikkeling van nieuwe recreatiebungalowparken. In artikel 2.34.1 onder 2 worden regels gesteld onder welke voorwaarden nieuwe recreatiebungalowparken gerealiseerd kunnen worden.

‘Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuw recreatiebungalowpark of uitbreiding van een bestaand recreatiebungalowpark met een percentage groter dan 20% van de bestaande totale oppervlakte van het recreatiebungalowpark, als de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een door Gedeputeerde Staten aangewezen deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur en als aan de omvang, situering en inrichting van het park een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt en waarbij in de plantoelichting is verantwoord dat in ieder geval rekening is gehouden met achtereenvolgens:

- a. de historisch gegroeide landschapsstructuur;*
- b. de afstand tot andere ruimtelijke elementen;*
- c. een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;*
- d. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden; en*
- e. de nachtelijke lichtuitstraling.’*

Vanuit de provincie Groningen is het bouwheerschap nauw betrokken geweest bij de eerder vergunde planontwikkeling. Dit plan tot het verbouwen van het voormalige badmeestershok tot logiesverblijf past binnen de herontwikkeling van de gehele voormalige zwembadlocatie.

Conclusie

De Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor het verbouwen van het badmeestershok van de voormalige zwembadlocatie aan de Oude Dijk 59 te Uithuizen tot logiesverblijf.

3.2.3 Regionaal beleid

Wat betreft het regionale beleid is getoetst aan het zogenaamde Landschapsonwikkelingsplan Noord-Groningen (LOP). Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het LOP is dat de eigen karakteristieken van de verschillende landschapstypen moeten worden versterkt. Hiermee worden de kenmerkende kwaliteiten van het Groninger landschap beter zichtbaar, wordt de

ontstaansgeschiedenis afleesbaar en blijft het Groninger land een afwisselend en rijk landschap.

Daarnaast is het verbeteren van de toegankelijkheid van het landschap een belangrijk uitgangspunt. Van een mooi landschap moet je ook kunnen genieten. Daarom is het zaak de toegankelijkheid van het landschap voor met name fietsers en voetgangers te verbeteren.

Noord - Groningen is een land van wierden, borgen, dijken en maren. Deze kwaliteiten dienen gewaarborgd te blijven, maar er dient ook ruimte voor nieuwe ontwikkelingen te zijn. Het landschap van Noord-Groningen is opgedeeld in verschillende gebieden. Het plangebied ligt volgens het LOP in het 'Wierdenlandschap'.

De talrijke wierdendorpen zijn de meest karakteristieke elementen van dit landschapstype. Op de hoger gelegen kwelderruggen liggen vaak verschillende reeksen van dorpen. Van een afstand gezien geven de dorpssilhouetten het wierdenlandschap haar kenmerkende aanzien. Andere beeldbepalende elementen in het wierdenlandschap zijn de kronkelende maren, de oude (vaak beplante) verbindingswegen tussen de dorpen en een onregelmatige verkavelingsstructuur. Verspreid door het landschap liggen waardevolle landschapselementen zoals kleine wierden, (voormalige) borgen, kloosterterreinen en begraafplaatsen.

De zwembadlocatie kan eveneens aangemerkt worden als een waardevol landschapselement. Zoals opgemerkt, is op 22 december 2017 een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 4 lodges en een (beheerders)woning. Het verbouwen van het badmeestershok tot logiesverblijf past binnen de gehele herontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit bij de uitgangspunten van het LOP.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

De 'Visie Ruimte Het Hogeland' bevat de doelstellingen van het ruimtelijke beleid voor de gemeente het Hogeland. De betreffende visie zegt over het thema 'Recreatie en Toerisme' het volgende:

Vanuit de nieuwe gemeente Het Hogeland willen we met kracht stimuleren dat ondernemers de ruimte krijgen om in de recreatieve en toeristische sectoren samen te werken en te investeren. Door als één gebied naar buiten te treden kan de nieuwe entiteit voor de inwoners als een samenbindende factor fungeren en kunnen de dorpen elkaar versterken. De nieuwe gemeente neemt het voortouw door te investeren in een aantrekkelijke openbare ruimte en samen te werken met Marketing Groningen waar het gaat om het verbeteren van de regiomarketing van het gebied. Het benutten van de enorme potentie van de Waddenzee als Werelderfgoed – met het bijbehorende wierdenlandschap – is hierbij de belangrijkste drager.

Zoals eerder opgemerkt, is op 22 december 2017 door de toenmalige gemeente Eemsmond een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 4 lodges en een (beheerders)woning. Deze omgevingsvergunning is onherroepelijk.

Het verbouwen van het badmeestershok tot logiesverblijf past binnen de lijn van de eerder vergunde herontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie. Tevens past dit plan binnen de Visie Ruimte, omdat het plan een investering betreft in de recreatieve en toeristische sector.

Op 18 maart 2021 heeft de gemeente Het Hogeland aan initiatiefnemer laten weten mee te kunnen werken aan de wijziging van het badmeestershok tot logiesverblijf.

3.3 Conclusies

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het verbouwen van het badmeestershok tot logiesverblijf aansluit bij de uitgangspunten van zowel het nationale, provinciale, regionale, als het gemeentelijke beleid.

4. FUNCTIONELE ASPECTEN

4.1 Verkeersveiligheid

De planlocatie is gelegen aan de Oude Dijk, net buiten Uithuizen. Voor de Oude Dijk geldt een snelheidsregime van 60 km/uur. Voorheen gold aan de Oude Dijk een maximaal toegestane snelheid van 80 km/uur. Uit een onderzoek van Grontmij d.d. 18 juni 2013 ('Actualisatie Wegencategorisering Gemeente Eemshaven') bleek dat de gemeten snelheid meestal rond de 60 km/uur ligt. Om die reden is het snelheidsregime ter plaatse teruggebracht naar 60 km/uur. Dit komt de verkeersveiligheid van de oude zwembadlocatie ten goede.

Het betreffende rapport van Grontmij vermeldt overigens dat aan de Oude Dijk wat betreft verkeersveiligheid geen sprake is van knelpunten.

Specifiek voor de planlocatie kan worden opgemerkt dat deze geheel ommuurd is. Dat geeft bewoners / gebruikers een zekere 'bescherming' ten opzichte van het verkeer op de Oude Dijk.

Het parkeren vindt plaats buiten de muren van de zwembadlocatie, langs de Oude Dijk. Gelet op de beschikbare ruimte ter plaatse wordt verwacht dat dit uit het oogpunt van verkeersveiligheid geen problemen zal opleveren.

4.2 Bereikbaarheid

De oude zwembadlocatie is bereikbaar via de Oude Dijk. Dit betreft een 60 km/uur weg. De bereikbaarheid van deze locatie is voldoende gegarandeerd.

4.3 Parkeren

Voor wat betreft de parkeerbehoefte, wordt uitgegaan van in totaal 1 extra parkeerplaats. Deze parkeerplaats wordt gerealiseerd buiten de ommuring van de locatie, in de groene bermen van de Oude Dijk (met versterkt gras). Het is daarbij wel van belang dat op zodanige wijze geparkeerd wordt dat dit geen hinder oplevert voor het (zwaar) landbouwverkeer.

4.4 Privacy

Het meest nabijgelegen perceel / woning betreft Oude Dijk 61 te Uithuizen. De woning ligt op 50 meter afstand van de muur van de projectlocatie. De overige percelen / woningen zijn gelegen op tenminste 100 meter.

Gelet op deze als ruim te beschouwen afstanden kan worden geconcludeerd dat dit plan geen negatieve gevolgen voor de privacy van de bewoners c.q. gebruikers van omliggende percelen.

4.5 Bezoning

Omdat hier sprake is van een functiewijziging en interne verbouwing heeft de herontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de bezonning omliggende percelen c.q. woningen.

4.6 Brandveiligheid

In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning zal eveneens een technische toets worden uitgevoerd met betrekking tot brandveiligheid. Gelet op de ruime opzet van het complex wordt verwacht dat het plan voldoende brandveilig is.

4.7 Sociale veiligheid

Het feit dat de oude zwembadlocatie een ommuurd geheel is, met daarbij de aanwezigheid van een (beheerders)woning, wordt ervan uitgegaan dat de sociale veiligheid hier voldoende gewaarborgd is.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Milieu-effectrapportage

5.1.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. *de kenmerken van het project;*
2. *de plaats van het project;*
3. *de kenmerken van de potentiële effecten.*

5.1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor dit plan. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is slechts noodzakelijk als het plan een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan "Ravelijnstraat" in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r..

Het voorliggend plan ziet op een functiewijziging van voormalige badmeestershok naar logiesverblijf. Op basis van voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5.1.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5.2 Bodemkwaliteit

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging, dan is de Wbb van toepassing. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de land- of waterbodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Voor de locatie aan de Oude Dijk te Uithuizen is door Klijn Bodemonderzoek BV d.d. 8 maart 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*'Verkendend bodemonderzoek Oude Dijk 59 te Uithuizen'*, d.d. 8 maart 2017, bijlage I). Klijn Bodemonderzoek BV komt in haar rapport tot de volgende conclusies:

- Op basis van de onderzoeksresultaten is er ter plaatse van het voormalige zwembad circa 280 m3 slib aanwezig. Het slib is licht verontreinigd met PCB en koper. Bij afvoer dient rekening te worden gehouden met indeling van het slib in klasse industrie;
- Op basis van de onderzoeksresultaten is in de grond een licht verhoogd gehalte aan PCB gemeten. De grond is vrij toepasbaar;
- Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen echter onder het 'criterium voor nader onderzoek' en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek;
- Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden - waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen - is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest;

- Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond naar verwachting op het perceel zonder beperkingen kan worden hergebruikt.

Naar het oordeel van Klijn Bodemonderzoek BV bestaan er op basis van de onderzoeksresultaten geen milieuhygiënische bezwaren ten aanzien van het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

5.3 Geluid

Voor de planologische inpassing van dit plan aan de Oude Dijk te Uithuizen dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaaai van belang. Afgewogen is of in dit geval een akoestisch onderzoek diende te worden uitgevoerd. Hierover het volgende.

Van de Oude Dijk is bekend dat de etmaalintensiteit varieert van circa 400 tot 1.100 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dat betekent een relatief lage verkeersintensiteit.

Verder geldt voor de Oude Dijk een snelheidsregime van maximaal 60 km/uur.

Voorts is de gehele planlocatie ommuurd. De afstand tussen de betreffende muur en de Oude Dijk bedraagt slechts zo'n 7 meter. Gelet op deze korte afstand heeft de ommuring voor de geluidgevoelige functies binnen het plangebied een geluidsafschermend effect.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is zeer aannemelijk dat de geluidsbelasting op het logiesverblijf onder de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder blijft, zodat nader akoestisch onderzoek hier achterwege kan blijven.

5.4 Geur

Uit het oogpunt van een 'goed woon- en leefklimaat' dient eveneens beoordeeld te worden in hoeverre nabijgelegen bestaande geurbelastende functies een belemmering kunnen vormen voor nieuwe geurgevoelige functies. Omgekeerd dient beoordeeld te worden in hoeverre de nieuwe functie een belemmering vormt voor omliggende gevoelige functies. Wat betreft dat laatste kan worden opgemerkt dat de herontwikkeling zelf geen geurbelastende functie betreft. In zoverre vormt dit plan geen belemmering.

Ten aanzien van nabijgelegen geurbelastende functies wordt het volgende opgemerkt.

In de directe omgeving is op het perceel Oude Dijk 53 een zorgboerderij aanwezig. Dat is als zodanig ook bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Direct aansluitend op deze bestemming ligt het perceel Oude Dijk 55 (dat wil zeggen: dichterbij deze bestemming dan de voormalige zwembadlocatie). Dit perceel heeft reeds een woonbestemming. Dat betekent dat ten aanzien van de normering wat betreft geuremissie de gevoelige functie op het perceel Oude Dijk 55 reeds het meest bepalend is. De herontwikkeling van de locatie Oude Dijk 59 vormt dan ook geen belemmering voor de aanwezige zorgboerderij op het perceel Oude Dijk 53.

Gelet op het voorgaande kan er eveneens van worden uitgegaan dat de zorgboerderij geen onaanvaardbare effecten heeft op het woon- en leefklimaat van de locatie aan de Oude Dijk 53.

Aan de Oude Dijk 22 is een agrarisch bedrijf aanwezig (deels melkveehouderij / deels veehouderij). Ook voor dit bedrijf geldt dat de woonbestemming aan de Oude Dijk 55 reeds het meest bepalend is ten aanzien van de normering wat betreft geuremissie. Deze woonbestemming ligt immers dichterbij het bedrijf aan de Oude Dijk 22 dan de voormalige zwembadlocatie. Voorliggende plan voor de locatie aan Oude Dijk 59 vormt dan ook geen belemmering voor dit bedrijf.

Voor het overige zijn er geen geurbelastende functies aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat 'geur' geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.5 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Het project heeft betrekking op het verbouwen van het voormalige badmeestershok tot logiesverblijf. Daarmee valt het project onder de categorie ‘niet in betekenende mate’. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen.

5.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10⁻⁶). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt.

Voor wat betreft de projectlocatie aan de Oude Dijk 59 kan worden opgemerkt dat zich ter plaatse en in de directe omgeving geen risicovolle bronnen bevinden. Tevens wordt met dit plan geen risicovolle bron toegevoegd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.7 Bedrijven en zonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies

en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure ('Bedrijven en Zonering').

In de (directe) omgeving van het bouwplan bevinden zich geen bedrijven en / of instellingen die een milieubelastend effect hebben op het bouwplan aan de Oude Dijk 59. Tevens zijn er geen negatieve en / of belemmerende milieu-effecten te verwachten van het plan op omliggende functies. Voor wat betreft 'geurhinder' is daar in paragraaf 5.4 reeds nader op ingegaan.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit 'milieuzonering' geen belemmering bestaat voor het verwezenlijken van het bouwplan aan de Oude Dijk 59.

5.8 Natuurtoets

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde

‘strengere’ categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

In dit geval is er echter enkel sprake van een functiewijziging van een bestaand gebouw, met interne aanpassingen. Dat betekent dat er geen sprake zal zijn van aantasting van eventueel beschermde soorten.

In het kader van de verlening van de omgevingsvergunning in 2017 is voor de locatie reeds een natuurtoets uitgevoerd door Staring Advies (‘Quick scan natuurtoets Oude Dijk Uithuizen’, d.d. 21 maart 2017). Uit dat rapport bleek dat er vanuit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

5.9 Water

5.9.1 Beleid

Op 1 januari 2016 is het Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 in werking getreden. In dit Waterbeheerprogramma verschaft het waterschap Noorderzijlvest inzicht in de manier waarop zij omgaat met haar taken in het beheergebied, in de periode 2016-2021.

Het waterschap blijft ook voor de toekomst veel nadruk leggen op veilig, voldoende en schoonwater in een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Het waterschap kiest voor maatregelen waarmee wordt voortgebouwd op die van de afgelopen periode, met ruimte voor creatieve en innoverende oplossingen. Deze richten zich op de volgende hoofdzaken:

- Het voorkomen van overstromingen;
- Het beperken van schadelijke gevolgen;
- Het voorbereid zijn op crisisbeheersing.

Op grond daarvan is per thema een maatregelenpakket geformuleerd.

Daarnaast kan gewezen worden op de Beleidsnotitie Water en Ruimte 2013. Deze heeft overigens met name betrekking op het waterbeheer in bebouwd gebied, terwijl dit plan in hoofdzaak betrekking heeft op een locatie in het buitengebied. De notitie wijst op het belang van een goede plaats van het element ‘water’ in de ruimtelijke ordening.

5.9.2 Hoofdwatergangen

Langs de noord-, zuid- en oostzijde van het plangebied zijn watergangen gelegen. Enkel de watergang langs de noordzijde van het plangebied is een hoofdwatergang. Deze hoofdwatergang heeft een belangrijke functie voor de afvoer van water uit het gebied. Voor deze watergang geldt dat het onderhoud hiervan gewaarborgd moet zijn. Er geldt een zone van 5 meter aan weerszijden van de watergang die gevrijwaard moet worden van obstakels, zodat deze bereikbaar blijft. Voor ingrepen in deze zone moet een watervergunning worden aangevraagd. Dit levert voor het plan geen beperkingen op.

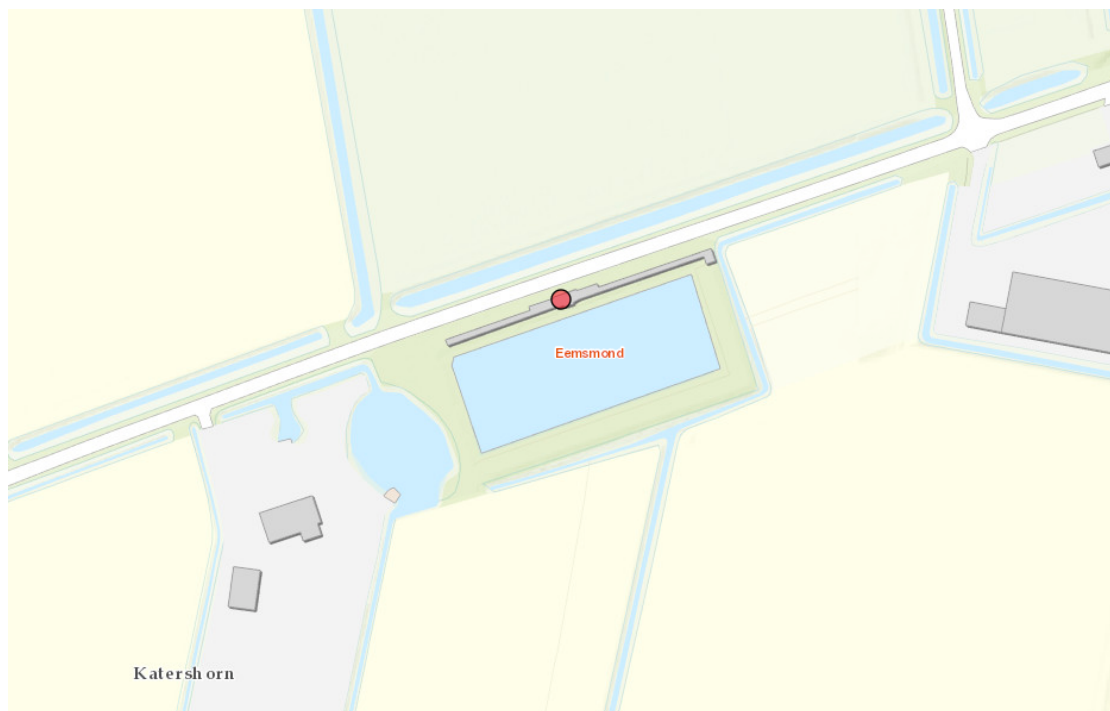


Fig. 5.1 Uitsnede Legger Waterschap Nooderzijvest

5.9.3 Toename verhard oppervlak

Een toename van verhard oppervlak kan leiden tot wateroverlast. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m² (in de bebouwde kom, binnen gemeentelijke uitbreidingsplannen en in glastuinbouwgebieden) of 2500 m² (in overige gebieden) is compensatie door aanleg van waterberging nodig.

Voor dit plan geldt dat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak. Dat betekent dat er voor dit project geen extra waterberging noodzakelijk is.

5.9.4 Riolering

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt het afvalwater op het bestaande rioleringssysteem afgevoerd. Schoon hemelwater vanaf de verhardingen wordt afgekoppeld (wordt geloosd op het natuurwater van het voormalige zwembad).

5.9.5 Proces

Het plan is aan het waterschap voorgelegd. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Bij de uitvoering van de plannen wordt rekening gehouden met de uitgangspunten zoals beschreven in deze paragraaf.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld.

5.10 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Daarbij gelden er beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied.

Conclusie

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of –kabels die een beperking vormen voor dit bouwplan.

5.11 Duurzaamheid

Bij het ontwerpen van het gehele plan, waarvoor in 2017 een omgevingsvergunning is verleend (de betreffende (beheerders)woning en 4 lodges), is rekening gehouden met het aspect duurzaamheid. Zo wordt voor wat betreft de EPC gestreefd naar een strengere isolatienorm van 0,25, in plaats van een wettelijk norm van 0,4. Dat wordt ook nagestreefd voor wat betreft het voormalige badmeestershok.

Verder worden op het dak van het badmeestershok zonnepanelen aangebracht.

Conclusie

In het plan is een aantal elementen verwerkt welke een (weliswaar bescheiden) bijdrage levert aan verduurzaming.

5.12 Conclusie

Gelet op al het voorgaande zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de functiewijziging van het oude badmeestershok van de voormalige zwembadlocatie aan de Oude Dijk 59 te Uithuizen.

6 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een ieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn door middel van een brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging en de mogelijkheid om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen. Er zijn tijdens de terinzage periode **wel / geen** (PM na terinzage legging) zienswijzen ingediend.

Gelet op het vorenstaande is het voorliggende plan vanuit maatschappelijk oogpunt in algemene zin aanvaardbaar en daarmee uitvoerbaar te achten.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De het voorliggende plan is een initiatief van een particulier. De voorgenomen functiewijziging en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Om eventuele gemeentelijke kosten te voorkomen die een gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade. Verder zullen de overige gemeentelijke kosten worden verhaald via de gemeentelijke legesverordening. Voor de gemeente Het Hogeland verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

De initiatiefnemer heeft inmiddels een omgevingsvergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangevraagd voor de beoogde ontwikkeling. Dit maakt voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

7 CONCLUSIE

Aan de Oude Dijk 59, net buiten Uithuizen, is een in onbruik geraakte oude zwembadlocatie gelegen. De locatie wordt herontwikkeld. Op 22 december 2017 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 4 lodges en een (beheerders)woning.

Het openluchtzwembad is opgericht in de jaren '30 van de vorige eeuw. Het zwembad is in gebruik geweest tot in de wederopbouwperiode, toen tussen Uithuizen en Uithuizermeeden een nieuw openluchtzwembad is aangelegd. Alhoewel de zwembadlocatie geen monumentale status heeft, vertegenwoordigt de locatie wel cultuurhistorische waarden.

Onderdeel van de voormalige zwembadlocatie is een badmeestershok. Het voornemen is om ook in dit hokje een logiesverblijf te maken. Het stedenbouwkundige plan, getekend door Tekenbureau P. Dijkema (d.d. 6 december 2020), is als bijlage I bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Met de nieuwe invulling van het voormalige verblijf van de badmeester ten behoeve van logiesverblijf wordt een nieuwe invulling gegeven aan dit gebouwtje. Dat betekent ook dat daardoor het badmeestershok behouden blijft voor de toekomst.

De functiewijziging van het badmeestershok naar logiesverblijf past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Het bevoegd gezag is bereid medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Deze omgevingsvergunning dient een zogenaamde 'goede ruimtelijke onderbouwing' te bevatten. Dit document voorziet in een dergelijke ruimtelijke onderbouwing.

De betreffende functiewijziging past in de lijn van de herontwikkeling van de gehele zwembadlocatie, waarvoor op 22 december 2017 een omgevingsvergunning is verleend. De logiesfunctie zal worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Deze bebouwing ligt binnen de ommuurde ruimte van het voormalige zwembad. Het straat- en bebouwingsbeeld wijzigt daarmee niet. De meest nabijgelegen woning ligt op een ruime afstand van circa 95 meter. De logiesfunctie heeft daarmee geen onevenredig nadelige gevolgen voor het gebruik en het woongenot van aangrenzende gronden.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de herontwikkeling daarom positief beoordeeld en bestaat er stedenbouwkundig gezien geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

Voorts verzet ook het ruimtelijke beleid en de ruimtelijke regelgeving van de diverse overheden zich niet tegen de voorgenomen gebruikswijziging van het badmeestershok. Ook wat betreft de diverse milieu- en omgevingsaspecten zijn er geen directe belemmeringen te verwachten.

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I. Stedenbouwkundig plan, Teknbureau P. Dijkema, d.d. 6 december 2020*
- II. Verkennend bodemonderzoek Oude Dijk 59 te Uithuizen, Klijn Bodemonderzoek BV, d.d. 8 maart 2017*