

Ruimtelijke onderbouwing

**Het bouwen van 64 tijdelijke woningen
locatie Dingeweg (zwembadlocatie) te
Uithuizen**

Definitief

Opdrachtgever:	Nationaal Coördinator Groningen
Rapportnummer:	RB 30.371
Datum vrijgave:	Februari 2024
Opsteller:	De heer M. Beek
Goedkeuring:	De heer H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK
1.1	Inleiding
1.2	Vigerend planologisch kader
1.3	Procedurekeuze
1.4	Leeswijzer
1.5	Overzicht verricht onderzoek
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING
2.1	Ligging plangebied
2.2	Het project
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER
3.1	Rijksbeleid
3.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>
3.2	Provinciaal beleid
3.2.1	<i>Omgevingsvisie provincie Groningen</i>
3.2.2	<i>Omgevingsverordening Groningen</i>
3.3	Gemeentelijk beleid
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN
4.1	Archeologie
4.2	Cultuurhistorie
4.3	Bodem
4.4	Ecologie
4.4.1	<i>Gebiedsbescherming</i>
4.4.2	<i>Soortenbescherming</i>
4.5	Externe en fysieke veiligheid
4.6	Geluid
4.7	Milieuzonering
4.8	Luchtkwaliteit
4.9	Verkeer en vervoer en parkeren
4.10	Water
4.11	M.e.r.-beoordeling
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID
5.1	Algemeen
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid
5.3	Economische uitvoerbaarheid

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om de onderbouwing te bieden voor het realiseren van 64 tijdelijke woningen. Voorliggende onderbouwing biedt de motivering van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de gewenste locatie en gemotiveerd dat het ruimtelijk initiatief niet in strijd is met een zogeheten 'goede ruimtelijke ordening'. In dit geval gaat het om het realiseren van 64 tijdelijke woningen aan de Dingeweg (zwembadlocatie) te Uithuizen.

De tijdelijke woningen zijn nodig vanwege de versterkingsopgave van Nationaal Coördinator Groningen en die een gevolg zijn van nog steeds in het gebied voorkomende aardbevingen waarbij schade aan woningen is ontstaan. Tevens is uit onderzoek gebleken dat een groot aantal woningen niet voldoen aan de betreffende veiligheidsnormen. Om iedereen een veilige woning te bieden is het versterkingsprogramma ontwikkeld. In de regio zijn inmiddels op meerdere plekken in verschillende dorpen tijdelijke woningen gerealiseerd.

Voorliggend project voorziet in het bouwen en gebruiken van 64 tijdelijke woningen op het perceel aan de Dingeweg (zwembadlocatie) in Uithuizen. Het betreft de realisatie van tijdelijke woningen te realiseren met voorgefabriceerde units. De woningen worden turn-key opgeleverd. De verwachte gebruiksduur van de woningen bedraagt 5 tot maximaal 10 jaren, waarna deze gedemonteerd en afgevoerd wordt. De opdracht voor het bouwen van deze tijdelijke woningen ligt in handen van de Nationaal Coördinator Groningen.

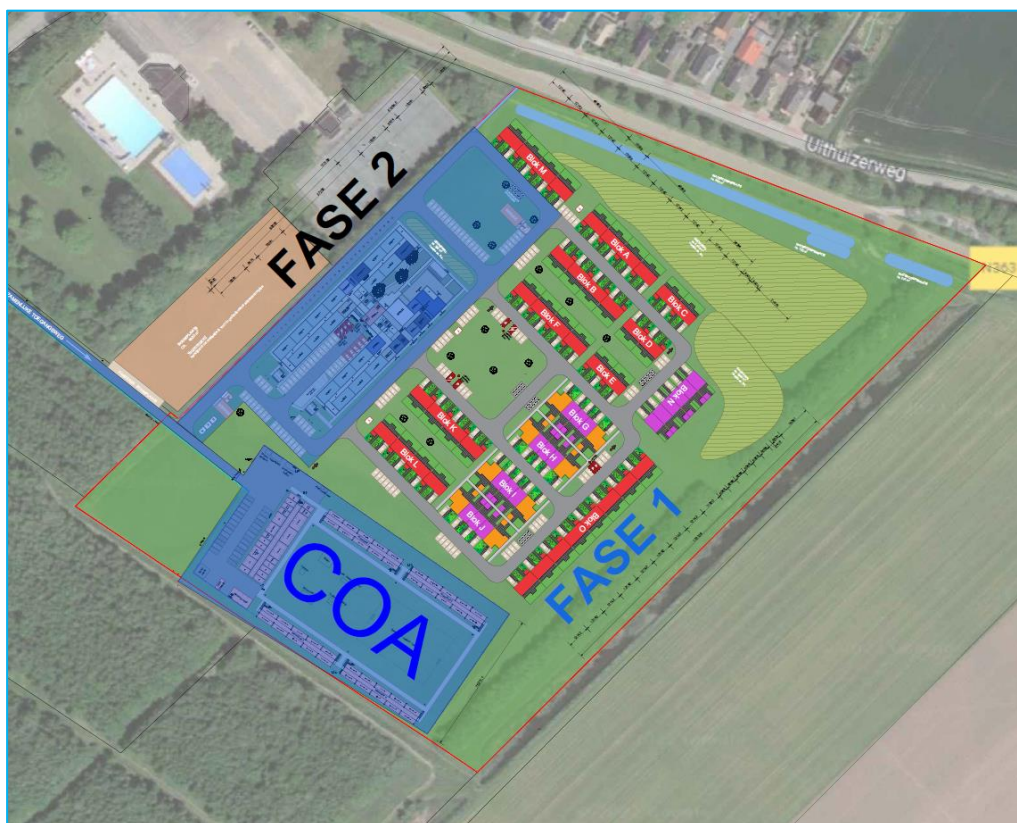
Onderstaand is een indicatieve weergave van het plangebied op de locatie aan de Dingeweg (zwembadlocatie) in Uithuizen weergegeven.



Het plangebied ligt ten zuiden van de Uithuizerweg en ten westen van het zwembad. Ten zuiden van het plangebied, zoals dat op onderstaande verbeelding is te zien, is het asielzoekerscentrum van de COA sinds enige tijd gevestigd.



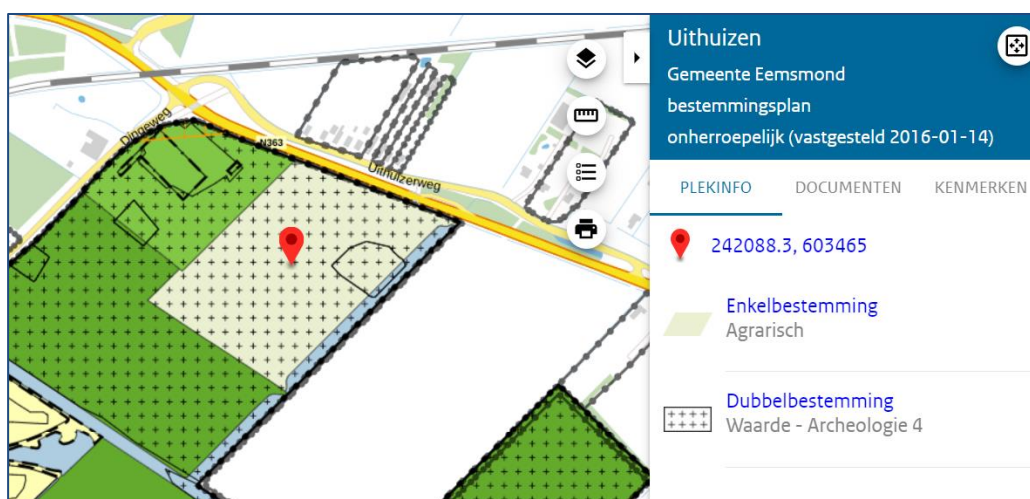
Op onderstaande verbeelding is het plangebied met daarin de voorgenomen 64 tijdelijke woningen zichtbaar gemaakt. Het gaat daarbij om 38 meerpersoonswoningen, 8 geschakelde 2-onder-1 kap woningen en 18 gezinswoningen met een platdak. Tevens wordt een centrale opslagvoorziening gebouwd. Er zullen 128 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



1.2

Vigerend planologisch kader

De gronden waar de tijdelijke woningen moeten gaan komen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Uithuizen', zoals deze is vastgesteld op 14 januari 2016. Onderstaand een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan.



In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch'. Op de gronden zijn ook dubbelbestemmingen aanwezig.

Voorliggend project voorziet in het bouwen en gebruiken van 64 tijdelijke woningen in Uithuizen en is strijd met het geldend bestemmingsplan, immers de aanwezige

agrarijch bestemming staat de bouw van de (tijdelijke) woningen met alle bijbehorende voorzieningen niet toe. Het plan is dan ook in strijd met artikel 3.1 van het geldende bestemmingsplan.

Voor het gehele plangebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Voor een klein gedeelte in het gebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische (verwachtings)waarden. Paragraaf 4.1 gaat hier nader op in.

Ook is voor het plangebied het 'Facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed', vastgesteld 12 juli 2018. Daarin heeft het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Ruimtelijke kwaliteit'. De voor 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' bestemde gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten. Paragraaf 4.2 gaat hier nader op in.

1.3 Procedurekeuze

Om het project mogelijk te maken kan een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig handelen regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo) worden aangevraagd. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wabo kan medewerking worden verleend.

Het toepassen van een tijdelijke afwijkingsprocedure voor de periode van 10 jaar van het bestemmingsplan (artikel 4 onderdeel 9 van bijlage II Bor¹) is door een recente uitspraak niet meer mogelijk. Volgens de rechtbank Noord-Nederland² is in geval van voorliggend project - waarbij onbebouwde agrarische gronden wijzigen ten behoeve van nieuw ruimtebeslag - sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De omgevingsvergunning (artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo) kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van artikel 3.10 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Artikel 6.5 Bor vereist daarbij in beginsel een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het project omdat het realiseren van deze tijdelijke huisvesting een groot maatschappelijk belang dient, immers de beschikbaarheid van deze 64 tijdelijke woningen is een verdere cruciale stap om de versterkingsoperatie in Uithuizen en omgeving verder op gang te brengen.

1. ¹ Volgens artikel 5, zesde lid, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan een tijdelijke afwijking als bedoeld in artikel 4, onderdeel 11, niet toegepast worden op een activiteit als bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

2. ² ECLI:NL:RBNNE:2022:4928, d.d. 28 december 2022

1.4 Leeswijzer

Na een inleidend hoofdstuk komen in hoofdstuk 2 de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van gemeentelijk tot rijksniveau. In hoofdstuk 3 wordt de invloed weergegeven van het plan op de verschillende omgevingsfactoren. In hoofdstuk 4 komen de ligging van het plangebied en een uitgebreide planbeschrijving voorbij. In hoofdstuk 5 staat tenslotte de economische uitvoerbaarheid centraal.

1.5 Overzicht verricht onderzoek

Indien ten behoeve van het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing (externe) onderzoeken zijn verricht dan wel adviezen zijn gegeven worden deze benoemd en wordt de inhoud daarvan verwerkt in deze onderbouwing. De onderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

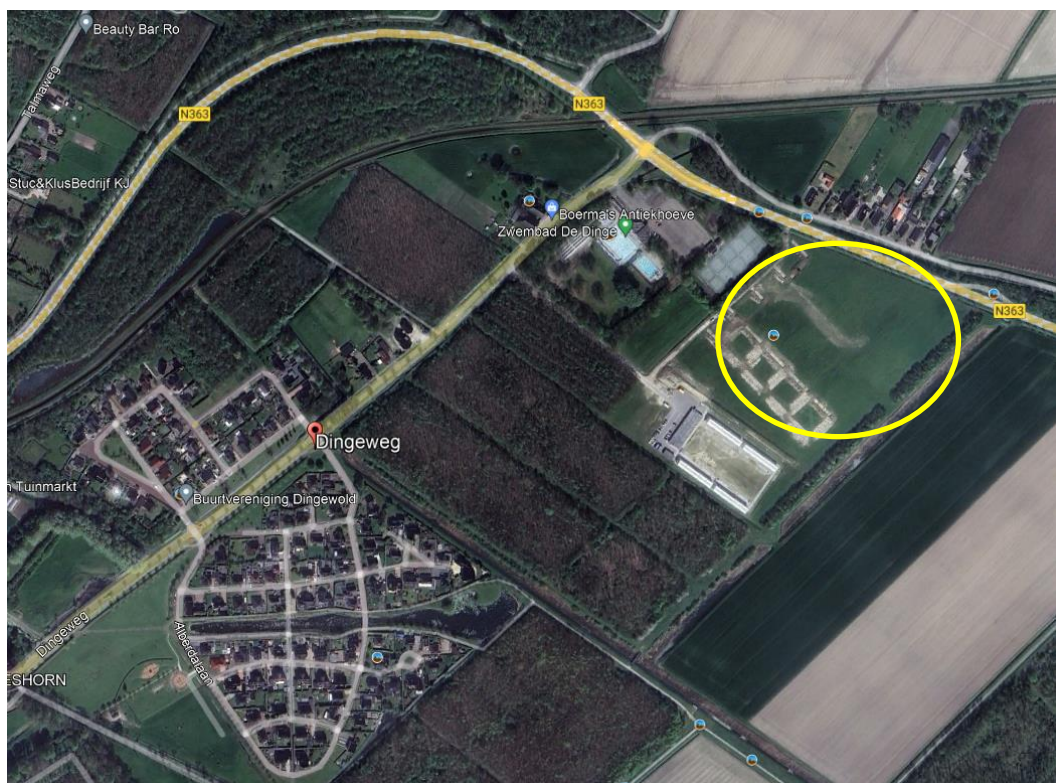
2 Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het dorp Uithuizen is gelegen in de gemeente Het Hogeland in de Nederlandse provincie Groningen. De plaats ligt op het Hogeland, aan het uiteinde van het Boterdiep.

De naam Uithuizen betekent huizen uit de wierde, dat wil zeggen de eerste huizen die niet op, maar naast de wierde Brunwerd zijn gebouwd. Brunwerd kreeg hierdoor de naam Oldorp (het oude dorp). De kern van Uithuizen bestaat uit een langgerekte wierde die vanouds Oprijp werd genoemd. Bij Uithuizen hebben de steenhuizen en borgen Almersma, Aylbada, Engersum, Ringeweer en Takuma gestaan. De belangrijkste borg was echter de nog altijd bestaande Menkemaborg.

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Uithuizen. Ten noorden van het plangebied ligt de N363 en een spoorlijn. Het plangebied is gelegen buiten stedelijk gebied. Ten westen en zuiden van de voorgenomen tijdelijke woonwijk is een zwembadlocatie (zwembad De Dingo) en tennisclub Hefshuizen respectievelijk een asielzoekerscentrum gelegen. In zuidwestelijke richting van het plangebied is de kern Uithuizen gelegen. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied zichtbaar ten opzichte van de kern Uithuizen.



Onderstaande verbeelding geeft zicht op de agrarische gronden die in aanmerking komen voor de voorgenomen tijdelijke woningen. Rechts zijn de bosschages te zien met daarachter de tennisclub Hefshuizen. De ontsluiting van de tijdelijke woonwijk verloopt via de COA aangelegde asfaltweg op de Dingeweg.



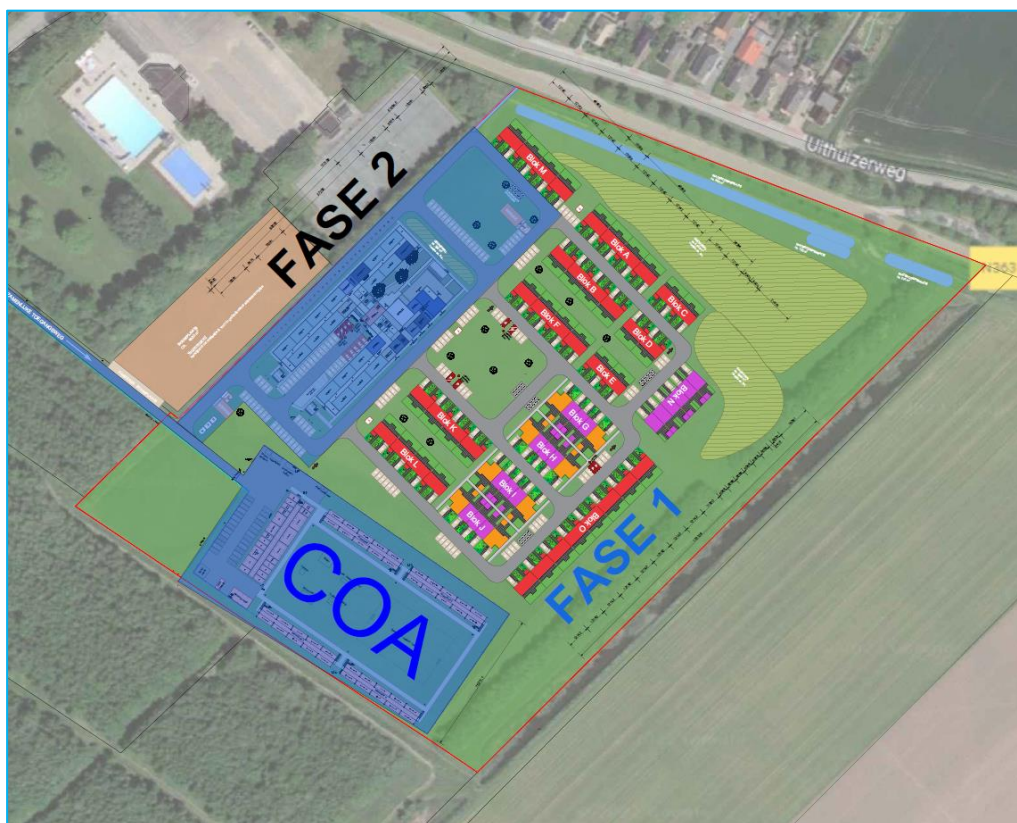
2.2 Het project

Het project voorziet in het realiseren van een 64 tijdelijke woningen met bijbehorende voorzieningen. De tijdelijke woningen zijn nodig als wisselwoningen, zodat mensen hier in de tijdelijke woning kunnen wonen terwijl hun eigen bestaande woning vervangen dan wel hersteld wordt.

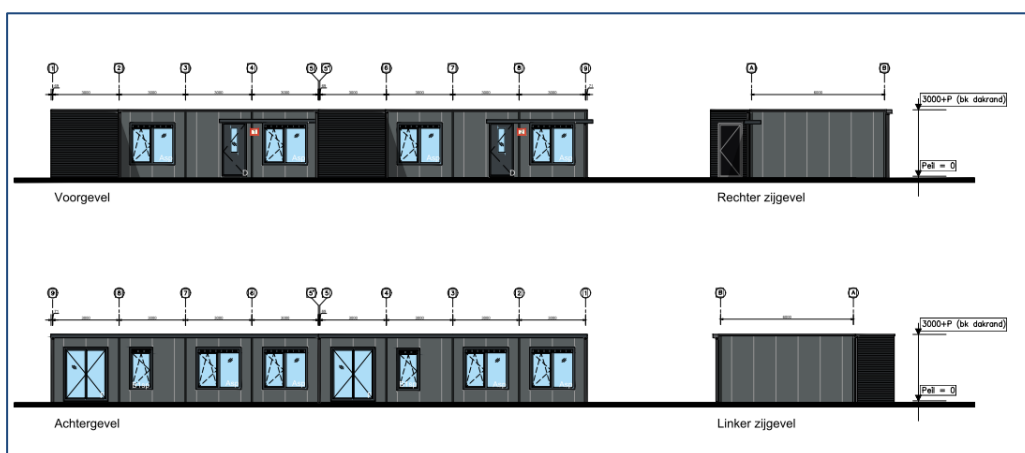
Op onderstaande situatietekening is de inrichting van het plangebied zichtbaar gemaakt. In het plan zijn verschillende woonsoorten en -milieus gesitueerd. In het plan is ruimte gereserveerd voor voorzieningen zoals water, transformatorhuisje, 128 parkeerplaatsen (incl. elektrisch opladen), groen, bluswatervoorzieningen en water ten behoeve van waterberging van hemelwater.

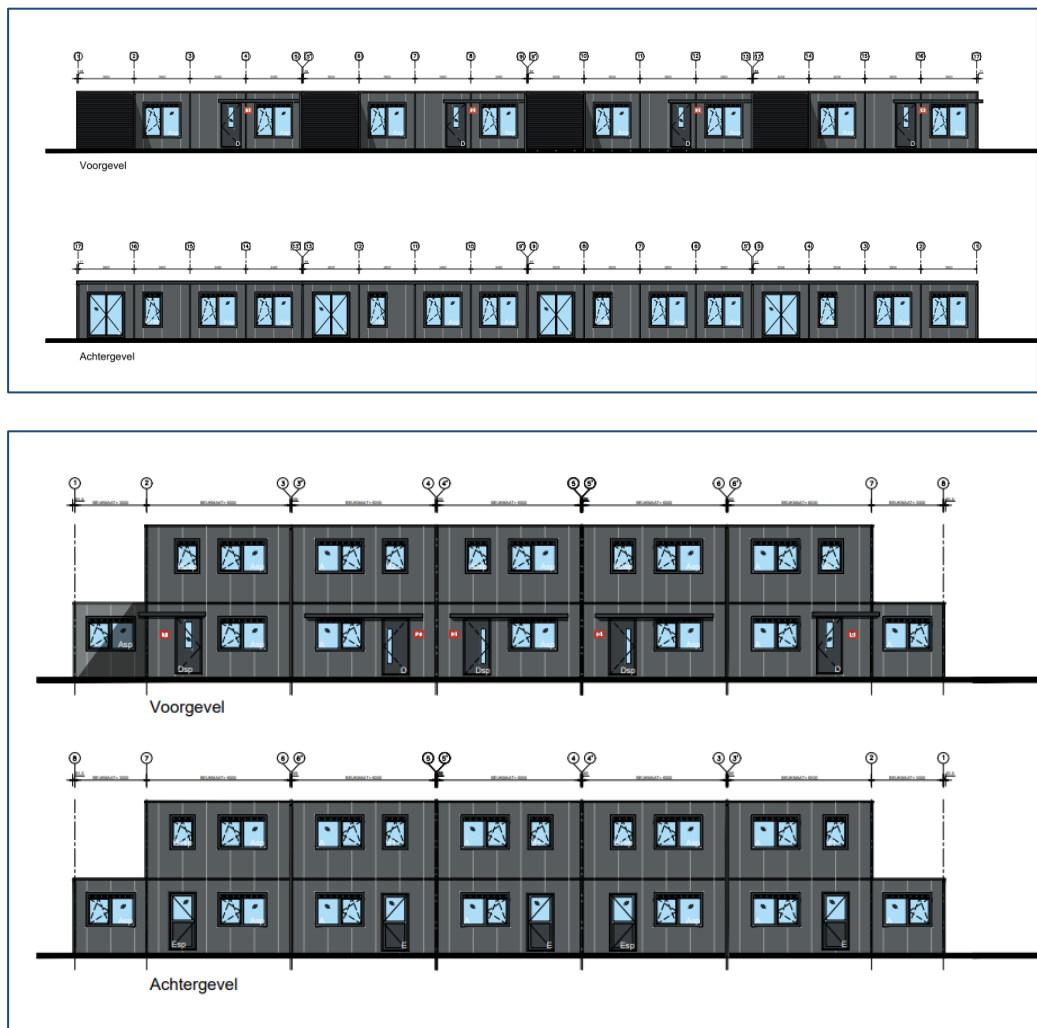
Fase 2 voorziet in een zorgcomplex ten behoeve van de versterking 'Hunsingoheerd'. Hiervoor wordt later (medio '23) een nieuwe vergunningaanvraag voor ingediend.

Op de situatietekening is de ontsluiting voor bouwverkeer en het autoverkeer van de bewoners aangegeven. De tijdelijke woonwijk moet in noodgevallen bereikbaar zijn voor hulpverleningsdiensten en daarvoor zal de wijk tweezijdig bereikbaar worden gemaakt. Ten tijde van de realisatie van fase 2 zal ook een ontsluiting worden gecreëerd via het tenniscomplex richting de Dingeweg.



Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie van fase 1, waarbij 64 tijdelijke (wissel)woningen zijn opgenomen. Het gaat daarbij om 38 meerpersoonswoningen, 8 geschakelde 2-onder-1 kap woningen en 18 gezinswoningen met een platdak. Onderstaand enkele weergaven van de geveltekeningen van de verschillende woningen om een impressie van de woning te krijgen.





3

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Het Hogeland op deze locatie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen.

Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het tijdelijk realiseren van 64 (wissel)woningen. Het project is bedoeld om de bewoners zo snel mogelijk weer een veilige leefomgeving te bieden nu hun woningen versterkt dan wel vervangen moeten worden. Er is geen beleidsmatige afweging nodig voor deze 'tijdelijke woningen' omdat het tijdelijke woningen betreffen die worden gebouwd vanuit een groot maatschappelijk belang en die na afloop van de versterkingsopgave weer verwijderd zullen gaan worden.

Deze tijdelijke (wissel)woningen voorzien in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van over programmering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
"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".

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen.

De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ad 1.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van 64 tijdelijke woningen. Het plan is, gelet op de omstandigheden van het geval, aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit M.e.r. Er is sprake van een algehele functiewijziging van het perceel. Het perceel heeft een agrarische bestemming, geen bouwvlak, en is onderdeel van een open landschap. Met het plan ondergaat dit landschappelijke beeld een (tijdelijke) verandering: het open karakter maakt plaats voor een plangebied van 82.000 m² met 64 (tijdelijke) woningen, openbaar groen en water.

Voor het plan geldt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking daarmee van toepassing is.

Ad 2.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Er is sprake van een algehele functiewijziging van het perceel. Het perceel heeft een agrarische bestemming, geen bouwvlak, en is onderdeel van een open landschap. Met het plan ondergaat dit landschappelijke beeld een (tijdelijke) verandering: het open karakter maakt plaats voor een gebied van 82.000 m² met 64 (tijdelijke) woningen, openbaar groen en water.

Ad 3.

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Wisselwoningen worden gebruikt door mensen die (tijdelijk) hun huis moeten verlaten in verband met de versterkingsopgave. De Nationaal Coördinator Groningen (NCG) organiseert deze tijdelijke huisvesting. De gemeente Het Hogeland helpt vervolgens bij het vinden van geschikte locaties voor deze wisselwoningen binnen haar gemeente. Uiteindelijk is gekozen voor deze locatie aan de Dingeweg (zwembadlocatie) te Uithuizen.

Qua behoefte is er meer nodig dan deze geplande 64 woningen. Om huizen in Het Hogeland te versterken zijn meer wisselwoningen nodig dan eerst werd aangenomen. Zo zouden er in Uithuizen vijftig tot honderd meer gebouwd moeten worden. In de komende jaren worden er sociale huurwoningen en koopwoningen in de gemeente Het Hogeland aangepakt. In Uithuizen zijn totaal circa 250 tijdelijke woningen benodigd om bewoners te huisvesten om daarmee de versterking in 2028 te kunnen afronden.

De extra plekken zijn nodig omdat woningen in een sneller tempo worden versterkt of nieuw gebouwd. In september 2021 meldde het Rijk al dat er vanaf 2023 veel te weinig wisselwoningen zijn om de versterkingsoperatie op tempo te krijgen en te houden. Dat blijkt nu ook in de gemeente Het Hogeland het geval. Er is dus een dringende behoefte aan wisselwoningen, op meer locatie dan alleen op de voorgenomen onderhavige locatie. Afgelopen maanden zijn voor andere locaties ook al omgevingsvergunningen verleend voor tijdelijke woonwijken.

Ad 4.

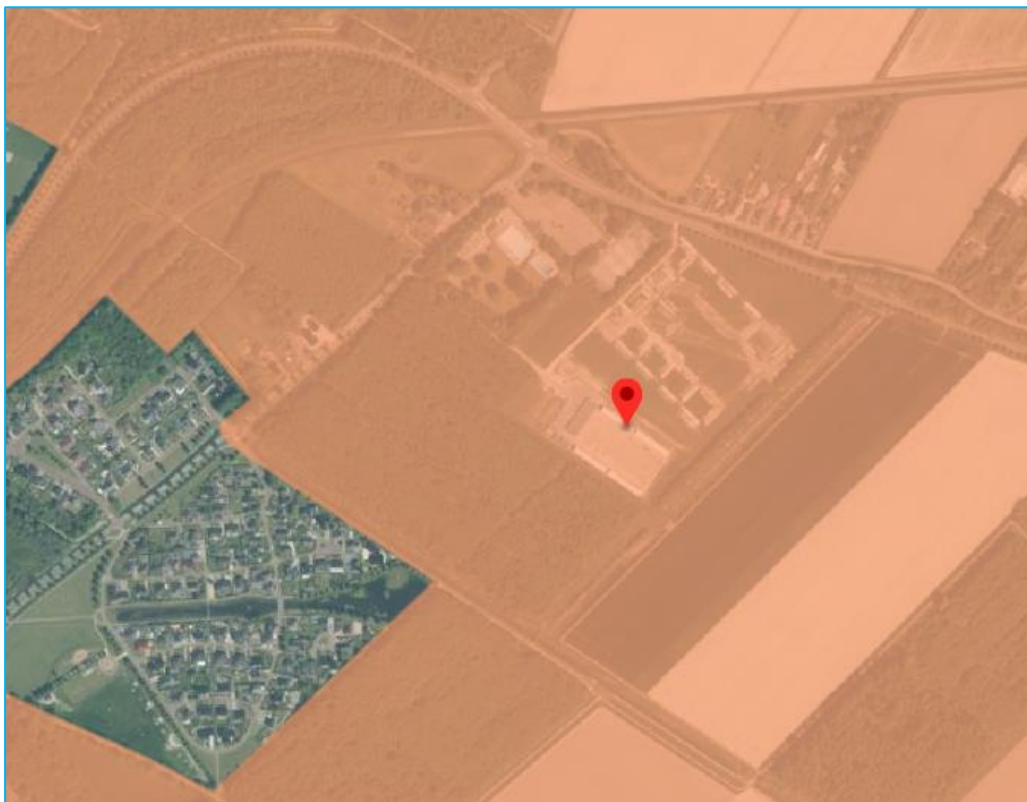
Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied ligt. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Zie hiertoe ook het gezien is geschreven bij ad 3. De behoefte aan wisselwoningen is nog groter dan dit project waarbij het gaat om 64 wisselwoningen.

Ad 5.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied ligt niet in het bestaand stedelijk gebied, er is sprake van het landelijk gebied/buitengebied. Onderstaande verbeelding geeft de contouren van het 'buitengebied' aan volgens de provinciale omgevingsverordening.



Nu de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Een dergelijke omvangrijke locatie voor het tijdelijk toestaan van 64 wisselwoningen bevindt zich niet binnen de kern Uithuizen. Maar de behoefte is er wel nadrukkelijk. Daarbij de opmerking dat het bij dit project gaat om de bouw van tijdelijke woningen die nodig zijn omdat de woningen waar de mensen nu wonen als gevolg van opgelopen aardbevingsschade herbouwd dan wel versterkt moeten worden en dus niet veilig genoeg zijn om te blijven wonen. De woningen waar de mensen nu nog wonen zullen 'onbewoonbaar' worden verklaard en worden indien nodig gesloopt, zodat er feitelijk gezien eigenlijk geen sprake is van een toename van het aantal woningen.

Er is dus een dringend aanwezige en lokale behoefte aanwezig voor deze tijdelijke woningen. De woningen worden gebouwd op een locatie die goed bereikbaar is en dicht bij het dorp ligt waar de mensen wonen die ook in deze tijdelijke woningen gaan wonen. De locatie daarbij ook goed bereikbaar en nadat de wisselwoningen niet meer nodig zijn zal het gebied weer in oude staat worden teruggebracht.

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat, na het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, met onderhavig project sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend project gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie Groningen vormt zelf onderdeel van de versterkingsopgave van de Nationaal Coördinator Groningen. Het project is bedoeld om de bewoners zo snel mogelijk weer een veilige leefomgeving te bieden nu hun woningen versterkt dan wel vervangen moeten worden. Er is geen beleidsmatige afweging nodig voor deze 'tijdelijke woningen' omdat het tijdelijke woningen betreffen die worden gebouwd vanuit een groot maatschappelijk belang en die na afloop van de versterkingsopgave weer verwijderd zullen gaan worden.

Het verzoek is niet in strijd met het provinciaal beleid ten aanzien van het wonen.

3.2.2 Omgevingsverordening Groningen

Tegelijkertijd met de Provinciale Omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen en waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Omdat er sprake is van een ontwikkeling in het buitengebied geldt artikel 2.8 van de Omgevingsverordening Groningen. Deze luidt als volgt:

Artikel 2.8 Inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen

De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied, biedt afhankelijk van en evenredig aan de aard, omvang en ruimtelijke gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling, inzicht in:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
 - Het gebied is in gebruik geweest als landbouwgrond. Er zal tijdelijk worden gewoond en daarna zal het landschap weer in oude staat worden teruggebracht.
- b. de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
 - De bestaande kwaliteiten op dit vlak zijn gering te noemen omdat het plangebied alleen agrarisch in gebruik was als grasland, zoals op onderstaande verbeelding is te zien.



- c. de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de directe en in de ruimere omgeving;
 - Ten behoeve van het plan is een inrichtingsplan opgesteld die in de omgevingsvergunning voorwaardelijk is gemaakt en daarmee is geborgd. Deze inpassing is akkoord bevonden door het bevoegd gezag;
- d. de maatregelen die nodig worden geacht om eventuele aantasting van kwaliteiten en waarden binnen of buiten het plangebied als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling te salderen of te compenseren;
 - De woonwijk is tijdelijk van aard. Op het moment dat de tijdelijke woningen niet meer nodig zijn worden deze afgebroken en wordt het plangebied weer in oude staat teruggebracht. Voor de tijdelijke woonwijk is wel een inrichtingsplan opgesteld;

- e. de bijdrage die de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling kan leveren aan de bestaande of nieuwe kwaliteiten en waarden.
- Zoals onder d. verwoord is sprake van een ontwikkeling die tijdelijke aard van aard is en daarna wordt het terrein in oude staat teruggebracht.

Nieuwvestiging of uitbreiding van niet functioneel aan het buitengebied gebonden functies

In artikel 2.13.1 van de POV staan instructieregels voor 'nieuw vestiging of uitbreiding van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies'. Een plan welke betrekking heeft op het provinciaal buitengebied mag niet voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is gelegen in het 'buitengebied' (kaart 1 van de POV). Dit betekent dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 2.13.1 van de POV, waarmee het plan in strijd is. Het artikel ziet er als volgt uit:

Artikel 2.13.1 Nieuwvestiging of uitbreiding van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied bevat geen bestemmingen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. op een stedelijke ontwikkeling die aansluit op het bestaand stedelijk gebied, op voorwaarde dat in de plantoelichting is aangetoond dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen.

Over de uitwerking van dit artikel wordt onderstaand bij de uitwerking van kaartlaag 1 'buitengebied' nader ingegaan.

Tevens is nog beoordeeld of er één of meerdere provinciale kaartlagen worden geraakt die van belang kunnen zijn voor de beoogde tijdelijke woonwijk waarmee rekening gehouden moet worden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartviewer behorende bij de Omgevingsverordening versie november 2022. Onderstaand de weergave daarvan qua overzicht geraakte kaartlagen. Voor het plangebied worden 6 kaartlagen geraakt. Hieronder zal nader worden ingegaan op de voorgenoemde kaartlagen.

gevonden op deze locatie				
☐			Buitengebied - Kaart 1: Buitengebied	
meer gevonden op deze locatie				
☐			Veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen - Kaart 3: Veiligheid en milieu	
☐			Nieuwe windturbines niet toegestaan - Kaart 5: Windenergie	
☐			Akkerbouw - 1:25 jaar (Gebiedsnormen regionale wateroverlast) - Kaart 9: Normen bergings- en af...	
☐			Geen uitbreiding stalvloeroppervlakte intensieve veehouderij - Kaart 10: Intensieve veehouderij	
☐			Aardbevingsgebied - Kaart 11: Aardbevingsgebied	

Kaart 1 : Buitengebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied. Formeel gezien voldoet het plan niet aan artikel 2.13.1 van de POV omdat een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zoals woningbouw) niet plaats dient te vinden in het buitengebied.

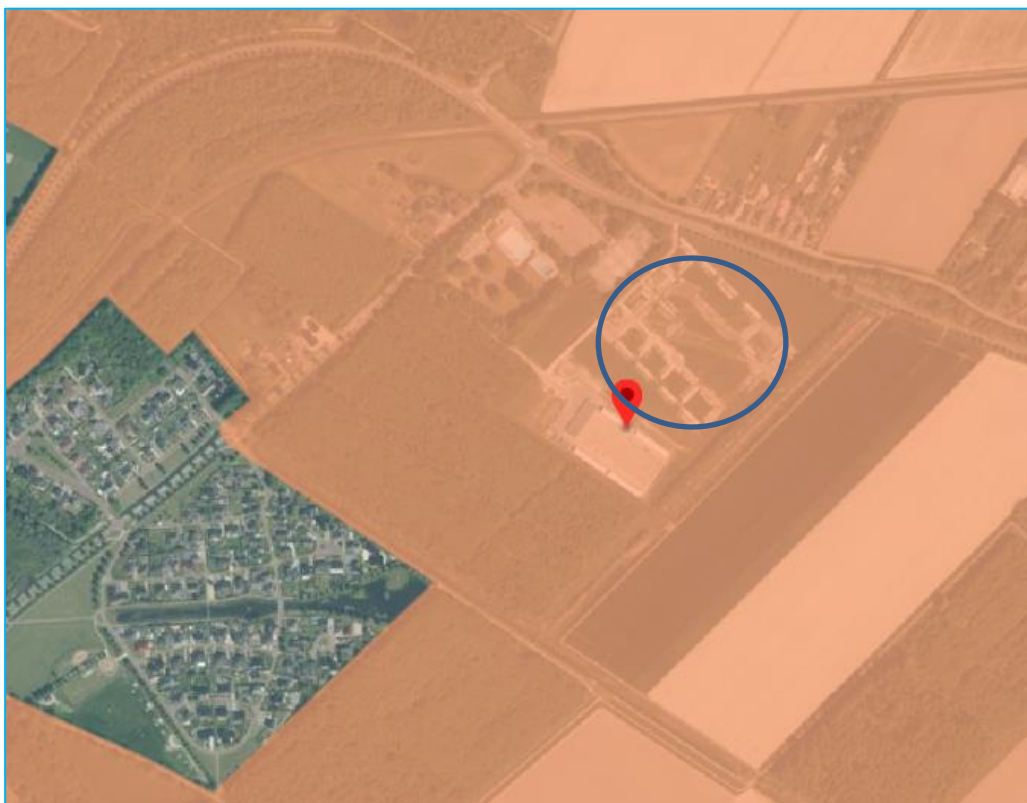
Het plangebied is ook niet gelegen 'aansluitend aan het bestaand stedelijke gebied' en lijkt er op voorhand feitelijk gezien geen grondslag te zijn voor provinciale medewerking.

Echter aandacht voor het volgende. Op deze locatie aan de Dingeweg is medio 2022 ook een (tijdelijke) COA gebouwd. Ook niet direct aansluitend aan het bestaande stedelijk gebied. Onderstaande foto van eerst 2022 en vervolgens 2023 laat goed de ontwikkeling van het gebied zien van het afgelopen jaar.



In de directe nabijheid zijn ook een zwembad en tennisbanen aanwezig. Bij dat terrein wordt als het ware aansluiting gezocht. Daarbij is het ook zo dat nadat de tijdelijke woningen niet meer nodig zijn de gronden weer in 'oude staat' teruggebracht gaan worden. Om die reden is medewerking toch te motiveren. Daarbij is ook de provincie zelf participant in de noodzakelijke versterkingsopgave. Er is in de bestaande bebouwde kom van Uithuizen ook geen ruimte beschikbaar die na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen. Op deze wijze is medewerking toch te motiveren.

Er is inmiddels ook een locatie aan de Nijverheidsweg (29 woningen) ingevuld. Ook de locatie Treubweg met 50 tijdelijke woningen is momenteel in procedure. Voor Uithuizen geldt dat er nog meer locaties nodig zijn om in de urgente behoefte van ca. 130 wisselwoningen te kunnen voorzien, exclusief ca. 100 zorgwoningen (fase 2 'Hunsingoheerd').



Kaart 3: Veiligheid en milieu

Het plangebied is gelegen in de veiligheidszone 2 'Provinciaal basisnet Groningen'. Dit houdt onder meer in dat ten behoeve van ruimtelijke plannen rondom provinciale wegen er voor het plaatsgebonden risico (PR) geen berekening meer hoeft te worden gemaakt, nu de in dit artikel bedoelde zonering sowieso in acht dient te worden genomen. Paragraaf 4.5 gaat hier nader op in.

Kaart 5 : Windenergie

Het plangebied bevindt zich in een gebied waar nieuwe windturbines niet zijn toegestaan. Er wordt binnen het plan ook niet voorzien in de realisatie van windturbines.

Kaart 9 : Regionale waterkeringen en normen bergings- en afvoergebied

Gelet op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht moet op grond van artikel 2.8 van de Waterwet bij provinciale verordening normen worden gesteld voor de gemiddelde overstromingskans per jaar van daarbij aan te wijzen gebieden.

Op grond van de Omgevingsverordening stellen Provinciale Staten per gebied de normen vast waarop de bergings-en afvoercapaciteit van de regionale wateren moet zijn ingericht als mede de regels voor de door het waterschap te verrichten beoordeling van de bergings-en afvoercapaciteit van de regionale wateren. Voor verscheidene te onderscheiden gebieden worden normen gegeven waarbij de kans op overstroming vanuit oppervlaktewater als gevolg van grote hoeveelheden neerslag is gerelateerd aan de economische waarde van landgebruik en de te verwachten schade bij overstroming. De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau. De normering bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen, dan wel het beperken van

ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. De normering geeft daarmee helderheid voor de burgers en de bedrijven over het restrisico en hun eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van roerende en onroerende zaken. Eventuele maatregelen die nodig zijn om de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren aan de in deze verordening vastgelegde norm te laten voldoen neemt de beheerder op in het beheerplan zoals bedoeld in artikel 4.6 van de Waterwet.

Binnen het plangebied worden geen belemmeringen voorzien die leiden tot een gewijzigde bergings- en afvoercapaciteit die van invloed is op de regionale wateren.

Kaart 9 : Intensieve veehouderij

Het plangebied bevindt zich in een gebied waar de stalvloeroppervlakte van een intensieve veehouderij niet mag worden vergroot. Echter binnen het plan wordt niet voorzien in, al dan niet intensieve vormen van, agrarische activiteiten. Deze kaartlaag is verder niet van invloed op het project.

Kaart 11 : Aardbevingsgebied

Het plangebied voor de tijdelijke woonwijk is gelegen binnen het aardbevingsgebied. In artikel 2.9.1 is aangegeven dat 'een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied stelt regels ter bescherming van de hoofdvorm van karakteristieke en beeldbepalende gebouwen'.

Het project is voorgenomen op gronden die momenteel agrarische bestemd zijn en als zodanig worden gebruikt. Op deze gronden zijn geen bestaande karakteristieke en beeldbepalende gebouwen aanwezig. Deze kaartlaag is verder niet van invloed op het project.

Conclusie

Het voorgenomen project om in het plangebied 64 tijdelijke woningen te realiseren is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3

Gemeentelijk beleid

In Uithuizen worden ruim 350 woningen versterkt. Dat is nodig in verband met de aardbevingen. Tijdens de versterking van hun huis moeten inwoners soms tijdelijk ergens anders wonen. Daarom bouwen we in Uithuizen tijdelijke woningen. Op de volgende plekken zijn of komen tijdelijke woningen:

- Nijverheidsweg.
 - Hier staan 29 tijdelijke woningen. Ze blijven maximaal 7 jaar staan. De eerste bewoners van de Wilgenhof/Wilgenbos verhuisden er in de zomer van 2022 naartoe. We gebruiken de woningen ook voor andere versterkingsprojecten. De woningen zijn gebouwd in opdracht van Nationaal Coördinator Groningen (NCG).
- Hoek Treubweg en Heerdweg aan de zuidoostkant van het dorp.
 - Hier is ruimte voor ongeveer 50 tijdelijke woningen. Oplevering van dit project wordt voorzien eind januari 2024.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In deze paragraaf moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

Volgens het vigerend bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Voor een klein gedeelte in het gebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Door MUG ingenieursbureau is een 'Bureau- en booronderzoek Uithuizerweg te Uithuizen, gemeente Het Hogeland (GR)' opgesteld. Bekend onder projectnummer 22301438, d.d. 23 januari 2023. Het rapport is als bijlage bijgevoegd, maar samengevat is het volgende geconcludeerd.

Conclusie

Tijdens het archeologisch booronderzoek is in vrijwel het gehele onderzoeksgebied een cultuurlaag aangetroffen die archeologische sporen kan bevatten. In de boringen 13, 16, 18, 19, 20, 21 en 27 is de cultuurlaag dikker, tot 80 cm, dan in de overige boringen, waar deze 20 tot 30 cm dik is. Deze boringen liggen ten noordwesten van de voormalige Takumaborg. Omdat in de cultuurlaag bij het booronderzoek alleen baksteengruis en soms houtskoolspikkels zijn aangetroffen, is de ouderdom van deze laag tot dusver onbekend. Aanvullend onderzoek in de vorm van proefsleuven kan hier uitsluitsel over geven. In de boringen 22, 28 en 33 zijn slootdempingen aanwezig en in de boringen 4 en 8 is de gracht van de Takumaborg aangeboord.

Tijdens het onderzoek zijn op de locatie van het borgterrein enkele stukken gescheurd geotextiel waargenomen. Het zal gaan om de in 2007 aangebrachte laag worteldoek die na het archeologische onderzoek over de overblijfselen van de Takumaborg is aangebracht. Het lijkt erop dat de top van de vindplaats ondanks het terugplaatsen van de bij het onderzoek vrijgekomen grond op het geotextiel toch is verstoord. In de boringen die binnen het borgterrein zijn gezet is geen geotextiel aangetroffen.

Ook lijkt op basis van een vergelijking van de gegevens uit de AHN 2.0 en de hoogten gemeten tijdens het booronderzoek dat het maaiveld ter hoogte van de Takumaborg in de loop van de jaren ruim 15 cm lager is komen te liggen.

De beantwoording van de onderzoeksvragen staan in het rapport (blz. 21 en 22).

Advies

Op basis van de resultaten van het bureau- en booronderzoek adviseert MUG Ingenieursbureau b.v. in eerste instantie plaanpassing en bescherming van het borgterrein, aangezien al in het onderzoek van 2007 door Synthesa is vastgesteld dat

het gaat om een behoudenswaardige vindplaats. Mocht dit niet mogelijk zijn dan adviseert MUG Ingenieursbureau b.v. de borg vlakdekkend op te graven.

Voor het overige deel van het onderzoeksgebied wordt geadviseerd een proefsleuvenonderzoek uit te voeren (zie bijlage 4 van het archeologisch rapport).

Voorafgaand aan zowel een proefsleuvenonderzoek als een opgraving dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd programma van eisen (PvE) door een daartoe gecertificeerde instelling worden opgesteld.

Vervolg

De gemeente heeft akkoord gegeven op een PvE met betrekking tot het proefsleuvenonderzoek. Het proefsleuvenonderzoek is medio 2023 uitgevoerd en afgerond met een 'korte notitie'. Toen bleek dat de 46 woningen moesten worden uitgebreid naar 64 is door gemeente en Archeologisch bureau besloten tot een uitbreiding dmv een vlakdekkende ontgraving tpv het borgterrein Takuma juist daar waar de woningen en wegen worden geprojecteerd. Deze ontgravingen zullen in november worden uitgevoerd en het rapport zal daarna volgen.

Vanuit ingenieursbureau MUG is vervolgens nog het navolgende aangegeven richting de gemeente Het Hogeland.

“Bij deze willen wij de gemeente mededelen dat het archeologisch onderzoek op het terrein Takumaborg aan de Dingeweg in Uithuizen met succes is afgerond. Alle archeologisch fenomenen zijn conform het PvE en met behulp van documentatie veiliggesteld en afgezien van de diepe en daarmee onbedreigde grachtvullingen, zal de bouw van de tijdelijke woningen geen bedreiging meer vormen voor de archeologie ter plaatse. U hebt hier in het veld al persoonlijk kennis van kunnen nemen. Ik zou bij deze dan ook willen verzoeken om in formele zin het terrein vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Dan kan Daiwa House Modular Europe namens de NCG uw vrijgave toevoegen aan de terinzagelegging”.

Vanuit het bevoegd gezag is hiermee de weg vrijgemaakt voor het kunnen uitvoeren van de planontwikkeling voor wat betreft het onderdeel archeologie.

4.2

Cultuurhistorie

In de gemeente bestaat een grote zorg voor het eigen erfgoed. Een zorg die wordt ingegeven door het feit dat het erfgoed voor een belangrijk deel bepalend is voor het karakter van de gemeente, het erfgoed de gemeente aantrekkelijk maakt en inwoners zich ermee verbonden voelen.

Op 12 juli 2018 heeft de gemeenteraad het 'Facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed' vastgesteld. Dit plan voorziet in een regeling die nadere voorwaarden stelt aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen van panden in de gemeente. Deze nadere voorwaarden zijn ofwel gekoppeld aan gebieden met bijzondere ruimtelijke kwaliteit, ofwel aan karakteristieke panden/objecten en karakteristieke boerderijen binnen de gemeente. In alle andere gevallen zal de plicht voor een omgevingsvergunning voor de sloop van een pand komen te vervallen. Het facet-bestemmingsplan omvat dan ook de hele gemeente, maar zal niet overal dezelfde uitwerking kennen.

In het plangebied rust een dubbelbestemming 'Waarde – Ruimtelijke kwaliteit'. De voor 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' bestemde gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten waaronder wordt begrepen:

- het aanwezige straat-, bebouwings- en/of landschapsbeeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied';
- de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde en functie in het landschap van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' en 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek boerderij'.

Omdat het plangebied niet is aangemerkt met een aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied' en op het perceel geen bestaande karakteristieke bouwwerken aanwezig zijn, kan geconcludeerd worden dat het aspect cultuurhistorie het voorgenomen project niet in de weg staat.

4.3 Bodem

In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Op basis van de Ministeriële regeling omgevingsrecht moet bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Door MUG ingenieursbureau is een 'Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Dingeweg te Uithuizen' opgesteld. Bekend onder projectnummer 22301438, d.d. 21 december 2022. Het rapport is als bijlage bijgevoegd, maar samengevat is het volgende geconcludeerd.

Conclusie en aanbevelingen

De vooraf gestelde hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden ten aanzien van het voorkomen van lichte bodemverontreiniging, dient formeel verworpen te worden. De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater vormen echter geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek. De grond is indicatief aangemerkt als 'altijd toepasbaar'.

Het onderzochte slib is zowel verspreidbaar in zoet oppervlaktewater als op een aangrenzend perceel. Verder is het slib als 'altijd toepasbaar' beoordeeld voor toepassing in zoet oppervlaktewater. Het slib is beoordeeld als 'altijd toepasbaar' voor toepassing op landbodem. Tevens is de waterbodem toepasbaar op zowel de landbodem als in het oppervlaktewater bij toepassing in een grootschalige bodemtoepassing (GBT). De resultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen bouw/plaatsing van wisselwoningen op het agrarisch perceel. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indien de grond elders wordt toegepast dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden. Daarnaast kan om een analyse op PFAS gevraagd worden.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit verkennend bodemonderzoek

schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

Er dient bij ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunning plichtig. Relevant daarbij 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. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

4.4.1.1 Natura 2000 / Natuurnetwerk Nederland

Door Mateboer milieutechniek BV is een 'Quickscan Ecologie Dingeweg te Uithuizen' opgesteld. Bekend onder projectnummer BO225078/SK, d.d. 6 december 2022. De Quickscan is als bijlage bijgevoegd, maar samengevat is het volgende geconcludeerd.

Gebiedsbescherming – Natura 2000

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft Waddenzee op circa 5 kilometer afstand hemelsbreed van het plangebied.

Gezien de tussenliggende afstand kan, als gevolg van de voorgenomen ingreep, alleen sprake zijn van externe werking op Natura 2000-gebieden. Externe negatieve effecten kunnen ontstaan door stikstofdepositie, geluidsoverlast en grondwateronttrekking. Gezien de aard van de voorgenomen plannen en de tussenliggende afstand is het onwaarschijnlijk dat deze een negatief effect hebben op het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied Waddenzee. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Gebiedsbescherming – Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid (circa 5 kilometer) van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. Gezien de tussenliggende afstand zijn als gevolg van de voorgenomen plannen/ingreep/werkzaamheden geen (significante) negatieve effecten op de kenmerken en waarden van het NNN te verwachten. Vervolgonderzoek ten aanzien van het NNN is niet nodig.

Stikstofgevoeligheid

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied is de Waddenzee (5 km). Tijdens de gebruiksfase van de nieuwe situatie zal, door de voorwaarden waaraan nieuwbouw woningen moeten voldoen, de stikstofemissie evenveel of niet veel hoger zijn als in de huidige situatie. Daarnaast worden de kritische depositiewaarden (KDW's) van de habitattypen binnen dit gebied niet overschreden door de achtergronddepositie en zal extra stikstofemissie niet direct leiden tot overschrijding (bron: AERIUS calculator). Een AERIUS-berekening uitvoeren is volgens MUG Ingenieursbureau niet van toepassing op tijdelijke woningen. De provincie Groningen is echter bevoegd gezag in dezen en bepaalt of het uitvoeren van een AERIUS-berekening benodigd is voor de voortgang van dit project.

Er zijn Aerijs-berekeningen voor zowel de aanleg- als gebruiksfase uitgevoerd. Omdat uit de berekening blijkt dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op daarvoor gevoelige en (naderend) overbelaste habitats, staat vast dat het project geen significante gevolgen door stikstofdepositie voor Natura 2000-gebieden kan hebben.

4.4.2

Soortenbescherming

Door Mateboer milieutechniek BV is een 'Quickscan Ecologie Dingeweg te Uithuizen' opgesteld. Bekend onder projectnummer BO225078/SK, d.d. 6 december 2022. De Quickscan is als bijlage bijgevoegd, maar samengevat is het volgende geconcludeerd

Conclusie (aanbevelingen)

In onderstaande tabel is overzichtelijk weergegeven welke beschermde natuurgebieden en soort(groep)en aanwezig dan wel te verwachten zijn in het plangebied en directe omgeving. Tevens is weergegeven of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft op deze beschermde natuurwaarden en wat de te nemen vervolgstappen zijn.

Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstrend	Aanvullend onderzoek	Vergunningplicht	Vervolgstappen
Natura 2000		Ca. 5 km	-	-	-	-
Natuurnetwerk Nederland		Ca. 5 km	-	-	-	-
Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstrend	Aanvullend onderzoek	Overtreding Wet natuurbescherming	Vervolgstappen
Broedvogels	Algemeen	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	Voldoen aan zorgplicht
	Jaarrond beschermd	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	Voldoen aan zorgplicht
Vleer-muizen	Verblijfplaatsen	-	-	-	-	-
	Foerageergebied	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	Werken bij daglicht of uitstraling kunstlicht beperken
	Vliegroutes	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	Werken bij daglicht of uitstraling kunstlicht beperken

Voor niet genoemde beschermde soorten/gebieden zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming niet aan de orde. Wel dient altijd rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Met betrekking tot beschermde gebieden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling op de onderzoeklocatie.

Zorgplicht

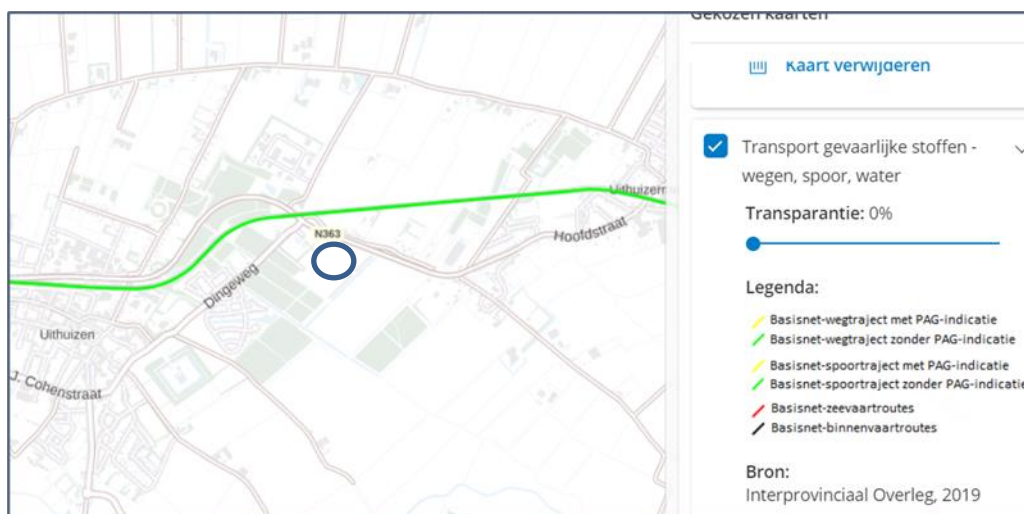
De Wet natuurbescherming kent een zorgplicht. Deze houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor de beschermde natuurgebieden en in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij de uitvoering van handelingen dienen negatieve gevolgen zoveel mogelijk te worden voorkomen, dan wel beperkt of ongedaan te worden gemaakt. De zorgplicht is altijd van toepassing, ongeacht vrijstelling of ontheffing.

4.5 Externe en fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Woningen zijn niet aan te merken als (risico veroorzakende) inrichting. Daarentegen zijn woningen echter aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object. Een beoordeling of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed kunnen zijn op het bouwvoornemen is daarbij relevant.

Zorgvuldigheid halve is de risicokaart van de Atlas Leefomgeving en de Provinciale Omgevingsverordening geraadpleegd. Deze is hierna weergegeven.



4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die geen nadelige invloed hebben op het project.

4.5.1.2 *Buisleidingen*

Nabij het plangebied bevinden zich buisleidingen die geen nadelige invloed hebben op het project.

4.5.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Het plangebied is ten zuiden gelegen van de spoorlijn (Basisnet spoortraject zonder PAG-indicatie). Volgens de Atlas Leefomgeving heeft dit traject geen contouren ten behoeve van het plaatsgebonden risico (PR10_6) en geen plasaandachtsgebied

Bij vervoer over het spoor voor alle basisnetbaanvakken volgt het GR-plafond de PR 10-7- en de PR 10-8-contouren (kans van 1 op de 100 miljoen). Voor dit traject zijn deze contouren op 11 respectievelijk 18 meter van de baanvakken gelegen.

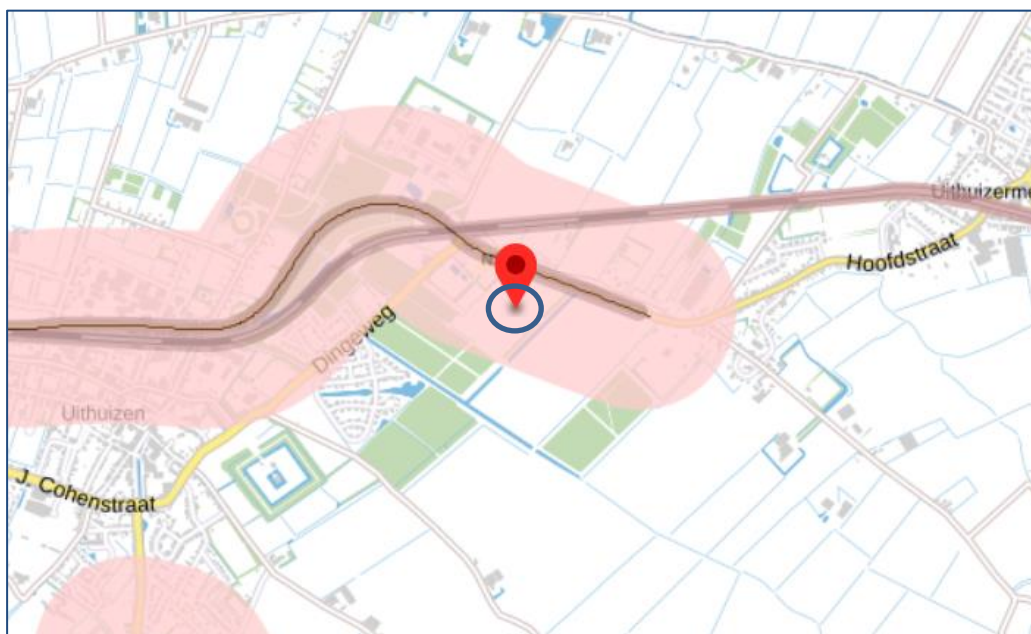
Het plangebied ligt op meer dan 150 meter ten zuiden van deze spoorlijn, waardoor een nadere verantwoording van het (groeps)risico achterwege kan blijven.

4.5.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.1.5 *Provinciale veiligheidszone 2*

Het plangebied is gelegen in de invloedssfeer van de 'Provinciale veiligheidszone 2'. Deze zone is het gevolg van de provinciale weg N363 die ten noorden van het plangebied ligt. Onderstaand een weergave van de kaart.



De N363 is een weg als bedoeld in artikel 23.1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

Voor deze genoemde veiligheidszone geldt het volgende op basis van het artikel 2.23.3 (veiligheidszone 2) van de geconsolideerde Omgevingsverordening november 2022.

Artikel 2.23.3 Invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen

1. De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.
2. In afwijking van het eerste lid kan in de toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording, als:
 - a. het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 meter van de betreffende infrastructuur; of
 - b. in het vigerende, minder dan 10 jaar geleden vastgestelde, bestemmingsplan reeds een nadere verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van:
 - maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten of een combinatie van objecten die leiden tot een personen dichtheid van maximaal 100 per hectare.
3. Wanneer op grond van het tweede lid, geen nadere verantwoording van het groepsrisico in de toelichting op het bestemmingsplan wordt opgenomen, wordt in de toelichting op het bestemmingsplan de reden daarvan aangegeven.
4. Eventuele berekeningen voor een nadere verantwoording van het groepsrisico moeten worden gemaakt op basis van de in tabel 1 en tabel 2 van bijlage 1 opgenomen referentiewaarden.

In voorliggend bouwplan is de afstand tot aan de N363 minder dan 200 meter. En aangezien in vigerend bestemmingsplan voor onderhavige ontwikkeling geen nadere verantwoording heeft plaatsgevonden, is dat voor dit project dus een vereiste. Het eerste lid van artikel 2.23.3 POV bepaalt dat "(...) een nadere verantwoording van het groepsrisico vereist is en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen."

4.5.1.6 *Conclusie externe veiligheid*

Nader onderzoek naar externe veiligheid is echter niet vereist.

4.6 **Geluid**

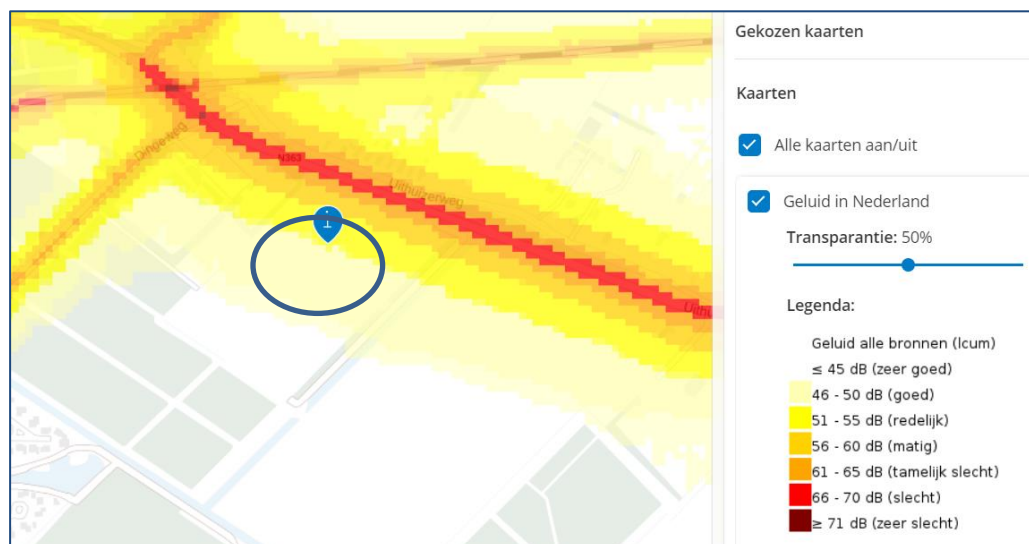
Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedsfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Wet geluidhinder / goede ruimtelijke ordening

Net als bij de vaststelling van een bestemmingsplan is bij het nemen van een omgevingsvergunning op basis van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo de Wet geluidhinder van toepassing. De Wgh biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering.

N.B. Ook in situaties dat de Wgh niet van toepassing is (bijvoorbeeld bij een projecteren van een woning langs 30 km-weg) zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestische beschouwing gegeven moeten worden.

Het plangebied is gelegen in een bestemming "Agrarisch". Het agrarisch bestemde gebied is momenteel in gebruik als agrarische gronden en heeft geen bouwmogelijkheden. Het plangebied is in het buitengebied gelegen in de geluidscontouren van de provinciale weg N363. Met de spoorlijn ten noorden van het plangebied en de N363 geeft onderstaande weergave een gecumuleerd beeld van geluid uit de omgeving richting het plangebied. Voor deze beoordeling is gebruik gemaakt van de geluidkaart van de Atlas Leefomgeving.



Door onderzoeksbureau Ingenieursbureau Spreen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De woningen zijn binnen de geluidszone van de provinciale weg N363 gelegen. Als woningen binnen de geluidszone van een weg worden gerealiseerd, dient de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai te worden vastgesteld en getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder.

In deze situatie betreft het een tijdelijke huisvesting voor een periode van minder dan 10 jaar. Daarom is een formele toetsing aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder niet aan de orde.

In het kader van goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting ten gevolge van de N363 wel berekend en beoordeeld. De geluidsbelasting ten gevolge van de N363

bedraagt op blok M ten hoogste 53 dB, hetgeen meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

De geluidsbelasting op de overige blokken voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Hoewel dit een tijdelijke situatie betreft zijn in dit onderzoek wel geluidreducerende maatregelen overwogen om de geluidsbelasting op blok M te reduceren. Op basis van deze overweging kan worden beschouwd of maatregelen inpasbaar en/of wenselijk zijn. Als bron- en overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig worden aangemerkt wordt de voorkeursgrenswaarde op blok M overschreden. Vanwege de tijdelijke situatie hoeven hiervoor geen hogere waarden te worden vastgesteld. Wel dient de karakteristieke geluidwering van de gevels te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.

Een woning is een geluidgevoelig object dat, uitgaande van de aanwezige geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï, een binnenniveau moet hebben van ten hoogste 33 dB. Voor de geluidwering van buiten is in artikel 3.6 van het Bouwbesluit voor tijdelijke bouw een specifieke eis opgenomen.

Dit artikel schrijft voor dat aan een 10 dB lagere eis moet worden voldaan dan voor nieuwbouw geldt. Dit betekent dat een binnenniveau van ten hoogste 43 dB nog aanvaardbaar is.

Bij een standaard geluidwering van de gevels van de woningen van 20 dB, bedraagt het binnenniveau $55 - 20 = 35$ dB. Hiermee wordt voldaan aan het aanvaardbaar binnenniveau van 43 dB. Hierbij dient tevens te worden opgemerkt dat de woningen in blok M beschikken over een geluidluwe gevel.

Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat ook zonder aanvullende maatregelen er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aanvullend is nog akoestisch onderzoek uitgevoerd en een beoordeling plaatsgevonden op richtafstanden van de tennisbanen en het buitenzwembad ten opzichte van woningblok M.

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Geconcludeerd wordt dat de vereiste minimale karakteristieke geluidwering gerealiseerd kan worden door het toepassen van naden, kierdichtingen, beglazing, kozijnen, ventilatieroosters en gevelopbouw met een voldoende geluidisolatie zoals aangegeven bij de paragraaf bouwkundige voorzieningen.

Hiermee is onderbouwd dat in de tijdelijke woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is ten aanzien van het maximale binnenniveau ten gevolge van geluiden van de tennisbanen en het buitenzwembad.

4.7

Milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.



Het plangebied waar de tijdelijke woningen zijn gewenst bevindt zich in een gebied dat planologisch is bestemd als “Agrarisch”. Het plangebied is buiten de kern van Uithuizen, in het landelijk gebied gelegen. Aan de noordkant van het plangebied zijn een (spoor)weg gelegen met verspreid enkele woonbestemmingen tussen de agrarische gronden. Ten oosten van het plangebied zijn agrarische percelen gelegen. Ten westen en zuiden van de voorgenomen tijdelijke woonwijk is een zwembadlocatie (zwembad De Dingo) en tennisclub Hefshuizen respectievelijk een asielzoekerscentrum (woonfunctie) gelegen. Aan de zuidzijde van het plangebied een bosbestemming.

Woningen inclusief het asielzoekerscentrum – dat ook een woonfunctie heeft – hebben onderling geen milieuhinder.

De sportbestemming (ten westen van het plangebied) heeft ten opzichte van het plangebied een dichtstbijzijnde bouwvlak op ruim 70 meter. Dit bouwvlak is bestemd voor de aanwezige tennisclub. Het zwembad en diens bouwvlak is op ca. 100 meter van de tijdelijke (wissel)woningen gelegen. Met normafstanden van 50 meter kan geconcludeerd worden dat er geen (wederzijdse) milieuhinder te verwachten is. Tevens zijn in paragraaf 4.6 nog de resultaten van aanvullend uitgevoerd akoestisch onderzoek opgenomen naar de effecten van het zwembad en de tennisbanen richting het plangebied.

Het aspect milieuzonering staat het planvoornemen niet in de weg.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Voorliggend plan is qua omvang en verkeer aantrekkende werking veel kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Parkeren

In het plangebied worden 64 tijdelijke woningen in fase 1 gerealiseerd. Het gaat daarbij om 38 meerpersoonswoningen, 8 geschakelde 2-onder-1 kap woningen en 18 gezinswoningen met een platdak. In totaal worden 128 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat zijn 2 parkeerplaatsen per woning. Daarmee zijn in het plan voldoende parkeerplaatsen opgenomen.

4.10 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Wateraspecten

Het initiatief ziet op tijdelijke huisvesting voor maximaal 10 jaren. Dat betekent dat de impact van de ontwikkeling op het regionale watersysteem moet worden meegenomen.

In het plangebied worden ca. 4532 m² aan nieuwe bebouwing (units) gerealiseerd. Het aanleggen van straten, parkeerplaatsen en voetpaden bedraagt ca. 9300 m². In totaal bedraagt de nieuwe 'verharding' in het plangebied ca. 19971 m².

Verder is er in het plangebied veel ruimte voor openbaar groen (ca. 65144 m²), tuinen bij de woningen (ca. 6260 m²) en er wordt in het plangebied water aangelegd (ca. 1335

m2). Het nieuwe water bedraagt ca. 10% van nieuw te realiseren verharding in het plangebied.

Op de inrichtingstekening is compenserend wateroppervlak aangegeven door het verbreden van bestaande (noordelijke en oostelijke) watergangen. In het plan wordt in totaal ca. 1335 m2 aan ruimte voor 'nieuw water' aangelegd. De daadwerkelijk uitvoering volgt na overleg met het waterschap.

Huishoudelijk afvalwater zal afgevoerd moeten worden naar de gemeentelijke riolering. Schoon hemelwater vanaf de daken, wegen, parkeerterreinen en erfverhardingen kan worden afgevoerd naar aangrenzend oppervlaktewater.

De NCG en het waterschap hebben (voor)overleg gehad over de realisatie van de tijdelijke woonwijk. Een digitale watertoets kan achterwege blijven nadat NCG met waterschap heeft overlegd (vooroverleg) en er afspraken zijn gemaakt. Wij nemen de afspraken over in deze onderbouwing.

Tevens heeft het waterschap Noorderzijlvest op 13 oktober 2023 een positief besluit genomen op de aanvraag watervergunning van de NCG voor het verrichten van activiteiten (het verbreden van secundaire watergangen) die nodig zijn voor het plan. Het besluit is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.11

M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan met de realisatie van 50 tijdelijke wisselwoningen niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter in juli 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten 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 een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

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

Op basis van de uitkomsten in voorliggend 'Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren' van deze ruimtelijke onderbouwing is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

De uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo is van toepassing. In dit geval is de gemeente Het Hogeland het bevoegd gezag voor het nemen van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning.

Een ontwerpbeschikking ligt voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt gefinancierd door de Nationaal Coördinator Groningen. Het budget voor de uitvoering van het project is daartoe vastgesteld. Het project is economisch uitvoerbaar.

Projectgegevens

Project : Het realiseren van 64 tijdelijke woningen in Uithuizen
Projectnummer : RB 30.371
IMRO : NL.IMRO.
Versie : 01
Datum : Februari 2024