gemeente Het Hogeland

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Het Hogeland

Nr. 450500

28 september 2026

Ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Het Hogeland - Leeuwstraat 5, Uithuizen

De gemeenteraad van Gemeente Het Hogeland

gelezen de tekstinhoud van ”Omgevingsplan gemeente Het Hogeland” d.d. PM

Overwegende dat:

Besluit;

Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Het Hogeland" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad en lokale huis-aan-huisbladen.

Artikel III

Door dit besluit vervallen de delen van het bestemmingsplannen aangegeven in dit besluit, behorende bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm1966/2026/80a907b4a29241639e0f65d0c87b6019/nld@2026-09-07;08103531.
Aldus vastgesteld door Gemeente Het Hogeland, **DATUM**

Ondertekend door

..

..

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 4.1 Cultureel erfgoed

Artikel 4.1 Archeologisch waardevol terrein

Het gebied 'archeologisch waardevol terrein' is aangewezen als archeologisch waardevol terrein.

Artikel 4.2 Karakteristiek gebouw

Het gebied 'karakteristiek gebouw' is aangewezen als karakteristiek gebouw.

B

Na hoofdstuk 22 worden twee hoofdstukken ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 23 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 24 Ontwikkeling - Uithuizen Leeuwstraat 5

Afdeling 24.1 Gebruiksactiviteiten

Paragraaf 24.1.1 Algemene gebruiksregels

Subparagraaf 24.1.1.1 Regels voor alle gebruiksactiviteiten

Artikel 24.1 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf gelden ter plaatse van 'Uithuizen - Leeuwstraat 5'.

Artikel 24.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Gebruiksactiviteiten die niet in overeenstemming zijn met de regels in afdeling 24.1 zijn verboden.

Artikel 24.3 Ondergeschikte gebruiksactiviteiten

Ondergeschikt aan de ter plaatse toegestane gebruiksactiviteiten is het gebruik van de volgende functies en voorzieningen toegestaan:
a. groenvoorzieningen;
b. nutsvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. water- en waterhuiskundige voorzieningen; en
f. wegen, fiets- en voetpaden.

Artikel 24.4 Parkeren

Voor het wijzigen van gebruik waarbij sprake is van een toename van de parkeerbehoefte, geldt de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Of daarvan sprake is, wordt beoordeeld aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de CROW-uitgave 2024 'Parkeercijfers- basis voor parkeernormering (publicatie 744)'.

Paragraaf 24.1.2 Woonactiviteiten

Subparagraaf 24.1.2.1 Wonen

Subsubparagraaf 24.1.2.1.1 Wonen - toegestaan

Artikel 24.5 Toepassingsbereik

1. Deze subsubparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen ter plaatse van 'Uithuizen - Leeuwstraat 5 - wonen - toegestaan'.

2. Onder het gebruik voor wonen wordt verstaan:
   a. het huisvesten van één huishouden in één woning/wooneenheid.

3. Onder woning/wooneenheid wordt verstaan:
   a. een gedeelte van een gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

4. Onder huishouden wordt verstaan:
   a. een persoon of groep personen die in vast verband samenleven en gebruik maken van de zelfde voorzieningen zoals bijvoorbeeld, een keuken, woonkamer, sanitaire voorzieningen en de entree waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling daarvan.

Artikel 24.6 Toegestaan

Het gebruik voor wonen is toegestaan.

Paragraaf 24.1.3 Ondergeschikte gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 24.1.3.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Subsubparagraaf 24.1.3.1.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten - toegestaan

Artikel 24.7 Toepassingsbereik

1. Deze subsubparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten ter plaatse van 'Uithuizen - Leeuwstraat 5 - wonen - toegestaan'.

2. Onder het gebruik voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten wordt verstaan:
   a. het uitoefenen van een dienstverlenend beroep of bedrijf, dat door zijn beperkte omvang in een wooneenheid en de daarbij behorende gebouwen past en waarbij deze activiteit ondergeschikt blijft aan de woonactiviteit.

Artikel 24.8 Toegestaan

Het gebruik voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten is toegestaan als:
a. de activiteit wordt verricht door de hoofdbewoner van de wooneenheid;
b. de gebruiksvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan één derde van de oppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 50 m^2;
c. wanneer het internethandel betreft: dit zonder fysieke bezoekmogelijkheid is; en
d. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt.

Subparagraaf 24.1.3.2 Bed and breakfastactiviteiten

Subsubparagraaf 24.1.3.2.1 Bed and breakfastactiviteiten - toegestaan

Artikel 24.9 Toepassingsbereik

1. Deze subsubparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken voor bed and breakfastactiviteiten ter plaatse van 'Uithuizen - Leeuwstraat 5 - wonen - toegestaan'.

2. Onder het gebruik voor bed and breakfastactiviteiten wordt verstaan:

a. het tegen betaling aanbieden van logies met ontbijt, dat door zijn beperkte omvang in een wooneenheid en de daarbij behorende gebouwen past en waarbij deze activiteit ondergeschikt blijft aan de woonactiviteit.

Artikel 24.10 Toegestaan

Het gebruik voor bed and breakfastactiviteiten is toegestaan als:
a. het aantal kamers niet meer bedraagt dan 3, met een maximum aantal slaapplaatsen voor 6 personen;
b. de verhuurder van de bed and breakfast de hoofdbewoner van de wooneenheid is;
c. de ruimte waar de activiteit plaatsvindt onderdeel is van het hoofdgebouw, of is gevestigd in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
d. parkeren ten behoeve van de activiteit plaatsvindt op eigen terrein of in de directe omgeving daarvan; en
e. de activiteit geen onevenredige afbreuk oplevert voor:
   1. de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven; en
   2. het woongenot van omwonenden.

Afdeling 24.2 Bouwactiviteiten

Paragraaf 24.2.1 Algemene bouwregels

Subparagraaf 24.2.1.1 Regels voor alle bouwactiviteiten

Artikel 24.11 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf gelden ter plaatse van Uithuizen - Leeuwstraat 5'.

Artikel 24.12 Verboden bouwactiviteiten

Bouwactiviteiten die niet in overeenstemming zijn met de regels in afdeling 24.2 of paragraaf 22.2.7 zijn verboden.

Artikel 24.13 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere activiteiten buiten beschouwing.

Paragraaf 24.2.2 Hoofdgebouw bouwen

Subparagraaf 24.2.2.1 Hoofdgebouw bouwen - vergunningplicht

Artikel 24.14 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen en in stand houden van een hoofdgebouw ter plaatse van 'Uithuizen - Leeuwstraat 5 - hoofdgebouw bouwen - vergunningplicht'.

Artikel 24.15 Beoordelingsregel hoofdgebouw bouwen

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt voor het bouwen van een hoofdgebouw verleend als:
a. het hoofdgebouw in of niet meer dan 2 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 14 m;
c. de goothoogte niet meer bedraagt dan 10 m; en
d. de diepte niet meer bedraagt dan 20 m.

Artikel 24.16 Beoordelingsregel karakteristiek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt voor het bouwen van een hoofdgebouw ter plaatse van 'Uithuizen - Leeuwstraat 5 - karakteristiek gebouw' verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het hoofdgebouw.

Paragraaf 24.2.3 Bijbehorend bouwwerk bouwen

Subparagraaf 24.2.3.1 Bijbehorend bouwwerk bouwen - toegestaan

Artikel 24.17 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen en in stand houden van een bijbehorend bouwwerk ter plaatse van 'Uithuizen - Leeuwstraat 5'.

Artikel 24.18 Aanvulling artikel 22.27 en 22.36

Bij de toepassing van artikel 22.27 en artikel 22.36 moet ook worden voldaan aan de volgende voorwaarde:
a. de oppervlakte van een bodemgevoelig bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 50 m^2.

Subparagraaf 24.2.3.2 Bijbehorend bouwwerk bouwen - vergunningplicht

Artikel 24.19 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen en in stand houden van een bijbehorend bouwwerk ter plaatse van 'Uithuizen - Leeuwstraat 5 - bijbehorend bouwwerk bouwen - vergunning-plicht'.

Artikel 24.20 Beoordelingsregel bijbehorend bouwwerk bouwen

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk verleend als:
a. het bijbehorend bouwwerk 2 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
b. de bouwhoogte:
   1. bij een platte afdekking niet meer dan 3 m bedraagt;
   2. bij een afdekking met kap niet meer dan 6 m bedraagt;
c. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
d. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken niet meer dan 60% van het bouwperceel met een maximum van 60 m^2 bedraagt.

Paragraaf 24.2.4 Ander bouwwerk bouwen

Subparagraaf 24.2.4.1 Ander bouwwerk bouwen - vergunningplicht

Artikel 24.21 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen van een ander bouwwerk ter plaatse van 'Uithuizen - Leeuwstraat 5 - ander bouwwerk bouwen - vergunningplicht'.

2. onder ander bouwwerk als bedoeld in deze subparagraaf wordt verstaan:
   a. een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

Artikel 24.22 Beoordelingsregel ander bouwwerk bouwen

De omgevingsvergunning als bedoeld in 22.26 wordt voor het bouwen van een ander bouwwerk verleend als:
a. de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding niet meer dan 2 m bedraagt.

Paragraaf 24.2.5 Specifieke beoordelingsregels

Subparagraaf 24.2.5.1 Parkeren

Artikel 24.23 Beoordelingsregel parkeren

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt verleend als bij de beoogde op basis van dit omgevingsplan voor die locatie toegestane gebruiksactiviteit voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Of daarvan sprake is wordt beoordeeld aan de

hand van de normen die zijn neergelegd in de CROW-uitgave 2024 'Parkeercijfers- basis voor parkeernormering (publicatie 744)' of de opvolger daarvan.

Subparagraaf 24.2.5.2 Archeologie

Artikel 24.24 Beoordelingsregel bouwen op archeologisch waardevol terrein

De omgevingsvergunning als bedoeld in 22.26 wordt voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 50 m^2 op archeologisch waardevol terrein alleen verleend als:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en gedocumenteerd.

Artikel 24.25 Specifieke aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 22.26 voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 50 m^2 op archeologisch waardevol terrein worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een archeologisch onderzoek.

Artikel 24.26 Voorschriften

Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 50 m^2 op archeologisch waardevol terrein kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen; en
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 24.27 Advies

Bij de toepassing van artikel 24.26 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige.

Afdeling 24.3 Aanlegactiviteiten

Paragraaf 24.3.1 Regels voor alle aanlegactiviteiten

Artikel 24.28 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het uitvoeren van aanlegactiviteiten ter plaatse van 'Uithuizen - Leeuwstraat 5 - archeologisch waardevol terrein'.

2. Onder het uitvoeren van aanlegactiviteiten wordt verstaan:
   a. werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren.

Artikel 24.29 Meetbepalingen

Voor de toepassing van deze afdeling worden de waarden die daarin in m zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

a. diepte van een aanlegactiviteit: vanaf het maaiveld.

Artikel 24.30 Toegestaan

1. Aanlegactiviteiten die in overeenstemming zijn met de gebruiksactiviteiten zoals omschreven in afdeling 24.1 zijn toegestaan, tenzij het aanlegactiviteiten betreft waarvoor op grond van deze afdeling regels gelden.

2. In afwijking van het bepaalde in artikel 24.30 eerste lid, zijn aanlegactiviteiten toegestaan als de aanlegactiviteiten:
   a. het normaal beheer en onderhoud betreffen;

b. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden betreffen van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
c. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord.

Paragraaf 24.3.2 Aanlegactiviteiten op archeologisch waardevol terrein

Subparagraaf 24.3.2.1 Aanlegactiviteiten op archeologisch waardevol terrein - toegestaan

Artikel 24.31 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het uitvoeren van aanlegactiviteiten ter plaatse van 'archeologisch waardevol terrein'.

2. Onder het uitvoeren van aanlegactiviteiten wordt verstaan:
   a. het uitvoeren van grondactiviteiten;
   b. het aanleggen van kabels en leidingen.

Artikel 24.32 Toegestaan

1. Het uitvoeren van grondactiviteiten is toegestaan als de grond niet dieper wordt geroerd dan 40 cm.

2. Het aanleggen van kabels en leidingen is toegestaan als:
   a. de grond niet dieper wordt geroerd dan 100 cm; en
   b. de grond niet breder wordt afgegraven dan 50 cm.

Subparagraaf 24.3.2.2 Aanlegactiviteiten in archeologisch waardevol terrein - vergunningplicht

Artikel 24.33 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het uitvoeren van aanlegactiviteiten ter plaatse van 'archeologisch waardevol terrein' tenzij toepassing kan worden gegeven aan artikel 24.30 of artikel 24.32.

2. Onder het uitvoeren van aanlegactiviteiten wordt verstaan:
   a. het uitvoeren van grondactiviteiten;
   b. het aanleggen van kabels en leidingen.

Artikel 24.34 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning aanlegactiviteiten uit te voeren

Artikel 24.35 Specifieke aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24.34 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een rapport waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. een rapport waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en gedocumenteerd.

Artikel 24.36 Beoordelingsregel

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24.34 wordt verleend als:
a. is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

Artikel 24.37 Vergunningsvoorschriften

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24.34.

Afdeling 24.4 Sloopactiviteiten

Paragraaf 24.4.1 Karakteristiek gebouw

Artikel 24.38 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het slopen van hoofdgebouwen ter plaatse van 'Uithuizen - Leeuwstraat 5 - karakteristiek gebouw'.

Artikel 24.39 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te slopen.

Artikel 24.40 Beoordelingsregel

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24.39 wordt verleend als:

a. sprake is van een algemeen belang waarvoor het karakteristieke bouwwerk moet wijken;
b. zinvol (her)gebruik van het bouwwerk overeenkomstig het in afdeling 24.1 toegestane gebruik objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij de sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij het behoud ervan;
c. de karakteristieken van het bouwwerk niet langer aanwezig zijn en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
d. het delen van een bouwwerk betreffen die op zichzelf niet als karakteristiek of beeldbepalend zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt; of
e. het delen van een bouwwerk betreffen die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.

Artikel 24.41 Specifieke aanvraagvereisten

1. Indien een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend zoals bedoeld in artikel 24.39 dient de aanvrager een rapport van een onafhankelijke deskundige te overleggen, dat ingaat op:
   a. de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het bouwwerk;
   b. de mate waarin het bouwwerk geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol (her)gebruik.

2. Het overleggen van een deskundigenrapport bedoeld in het eerste lid is niet nodig indien kan worden aangetoond dat reeds eerder deskundigenonderzoek is gedaan met dezelfde strekking.

Artikel 24.42 Advies

Indien het bevoegd gezag het voornemen heeft om een vergunning te verlenen, wordt een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw, architectuur, landschap en cultuurhistorie om een schriftelijk advies gevraagd.

C

Het opschrift van hoofdstuk 23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~23~~ 25 SLOTBEPALINGEN

D

Het opschrift van artikel 23.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~23.1~~ 25.1 (citeertitel)

E

Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

archeologisch waardevol terrein	/join/id/regdata/gm1966/2026/40ab22662bce44d8874f03bd72ea5912/nld@2026-09-07;08103531
karakteristiek gebouw	/join/id/regdata/gm1966/2026/b9b5053829044a7a9c90e2893ef4acb5/nld@2026-09-07;08103531
Uithuizen - Leeuwstraat 5	/join/id/regdata/gm1966/2026/f10c0e254b5b4f08ba455f0b2716e77e/nld@2026-09-07;08103531
Uithuizen - Leeuwstraat 5 - ander bouwwerk bouwen - vergunningplicht	/join/id/regdata/gm1966/2026/e8c669a2f55f43618c726744c3243321/nld@2026-09-07;08103531
Uithuizen - Leeuwstraat 5 - archeologisch waardevol terrein	/join/id/regdata/gm1966/2026/3ab00921061f4246b321ab2869c65b78/nld@2026-09-07;08103531
Uithuizen - Leeuwstraat 5 - bijbehorend bouwwerk bouwen - vergunningplicht	/join/id/regdata/gm1966/2026/ac1a04581fed4274ac5d8d78b8e1c6f0/nld@2026-09-07;08103531
Uithuizen - Leeuwstraat 5 - hoofdgebouw bouwen - vergunningplicht	/join/id/regdata/gm1966/2026/ba7bccf50c0144c7b2e49ec1a0a9fed8/nld@2026-09-07;08103531
Uithuizen - Leeuwstraat 5 - karakteristiek gebouw	/join/id/regdata/gm1966/2026/4aa528948fdc4a549ac7f6a003355220/nld@2026-09-07;08103531
Uithuizen - Leeuwstraat 5 - wonen - toegestaan	/join/id/regdata/gm1966/2026/bdd8e641c4f3421c8462131aa142b139/nld@2026-09-07;08103531

I Overzicht Documentenbijlagen

Wateradvies	/join/id/pubdata/gm1966/2026/87033969b77e4b15b1af39d67484bf77/nld@2026-09-07;08103531
Verslagen participatie	/join/id/pubdata/gm1966/2026/d757884122d74c4996385c1ae48f0168/nld@2026-09-07;08103531

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente heeft het voornemen om het centrum van Uithuizen compacter te maken en in het kader hiervan de Leeuwstraat geleidelijk af te schalen van gemengde functies naar woonstraat. In het kader hiervan is het voornemen om voor het perceel Leeuwstraat 5, waar nu nog een gemengde bestemming geldt, uitsluitend wonen als gebruiksactiviteit toe te staan. Het pand is nu nog in eigendom van de gemeente, maar zij heeft het voornemen deze te verkopen. Op deze manier wordt voorkomen dat er een ander gebruik op dit perceel plaatsvindt dan wonen.

Het voornemen betreft uitsluitend een beperking van de toegestane gebruiksactiviteiten. Er vinden geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk om een wijziging van het omgevingsplan door te voeren. Voor het wijzigen van het Omgevingsplan gemeente Het Hogeland is een motivering bij het wijzigingsbesluit nodig. Voorliggende motivering voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het oosten van de kern Uithuizen. Figuur 1.1 toon de ligging van het plangebied Leeuwstraat 5 in Uithuizen.

Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen (UHZ01-E-1759 en een gedeelte van UHZ01-E-3674). Figuur 1.2 toont de begrenzing van het plangebied en de kadastrale aanduidingen binnen het plangebied.

Figuur 1.1



Begrenzing en kadastrale aanduidingen plangebied

Bron: Kadaster

1.3 Huidige planologische regeling

1.3.1 Inleiding

- In de gemeente Het Hogeland is per 1 januari 2024 van rechtswege het omgevingsplan van kracht geworden. De regels voor de het plangebied zijn opgenomen in de volgende onderdelen (artikel 22.1 Omgevingswet):
  - De besluiten genoemd in artikel 4.6, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet, waaronder een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en tevens de volgende verordeningen:

- een regel als bedoeld in artikel 38, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet;
- een verordening als bedoeld in artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij;
- een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer en een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van die verordening;

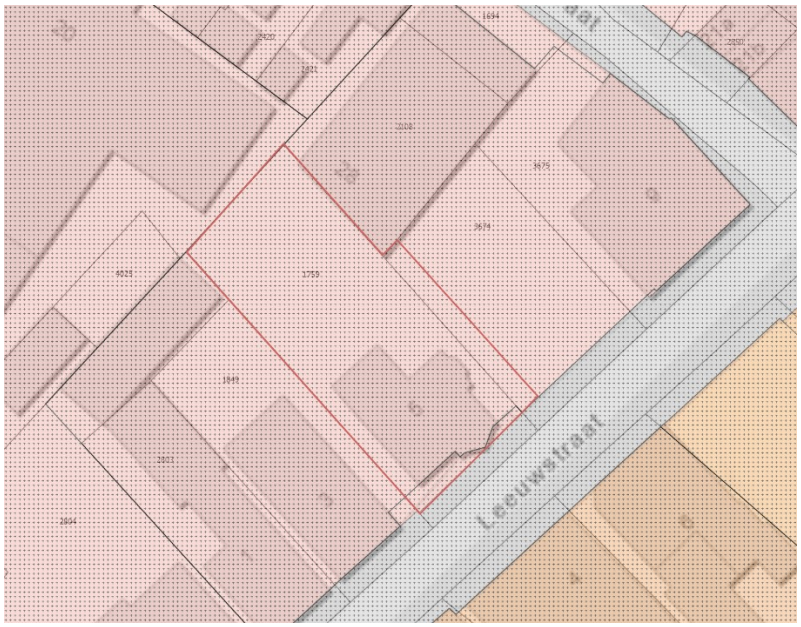
- De kaarten, bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, en de besluiten, bedoeld in artikel 3.5, derde lid, van die wet;
- De Bruidsschat.

De navolgende paragrafen gaan verder in op deze relevante, en waar raadpleegbare, onderdelen van het omgevingsplan.

1.3.2 Bestemmingsplannen

Het plangebied valt volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Het Hogeland binnen het bestemmingsplan 'herziening Uithuizen dorpscentrum' (geheel onherroepelijk in werking 16-11-2017). Figuur 1.3 toont een uitsnede van het bestemmingsplan ter plekke van het het plangebied (rood omlijnd).

Figuur 1.2



Uitsnede bestemmingsplan 'herziening Uithuizen dorpscentrum' en plangebied

Bron: Omgevingsloket

Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Gemengd'. Binnen de bestemming voor 'Gemengd' is een bouwvlak ingetekend waarbinnen gebouwen moeten worden gebouwd. Binnen dit bouwvlak gelden een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10 en 14 meter.

Voor het plangebied geldt de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2'. Daarnaast geldt voor een gedeelte van het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2'.

Daarnaast geldt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de hoofdbestemming 'Gemengd', bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

De locatie voor de woningbouwontwikkeling is dus op dit moment al mede bestemd voor een woongebied. Er is sprake van strijdigheid met gebruik, omdat in dit geval de gebruiksactiviteiten worden ingeperkt. Er wordt daarom een wijziging van het omgevingsplan voorbereid.

1.3.3 Bruidsschat

Op grond van artikel 22.1 sub c van de Omgevingswet maken de regels als bedoeld in artikel 22.2 Omgevingswet ook onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Het gaat hier om de zogenoemde Bruidsschat. Daarbij gaat het om een set regels die voorheen op rijksniveau werden gesteld. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet en gedurende de overgangsfase hebben gemeenten de tijd om deze regels op te nemen in het omgevingsplan. Om te voorkomen dat bepaalde onderwerpen bij inwerkingtreding van de Omgevingswet nog ongeregeld zijn, zijn deze regels onderdeel van de Bruidsschat en dus onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

De gemeente Het Hogeland heeft deze bruidsschat in beheer. De regels uit de bruidsschat zijn op dit moment onderdeel van het omgevingsplan gemeente Het Hogeland. De regels uit dit hoofdstuk gaan over voorrangsbepalingen en overgangsrecht, regels over bouwwerken, open erven en terreinen, regels over milieubelastende activiteiten, regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond en regels over gemeentelijke omgevingsvergunningen. Voor dit project is er geen sprake van een specifieke strijdigheid met de Bruidsschat. Daarnaast hoeft er ook niet aan welstand te worden getoetst, aangezien er geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden.

1.3.4 Facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed

Het facetbestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed' 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.

Doorwerking omgevingsplan Het Hogeland

Het projectgebied kent binnen het Facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed de dubbelbestemming 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' en de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied' en 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

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'.

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan ziet uitsluitend op het juridisch-planologisch regelen van woonactiviteiten binnen het plangebied en daarmee het uitsluiten van andere gebruiksactiviteiten die op basis van de huidige regeling nog wel zijn toegestaan. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats en dus blijft het karakteristieke gebouw behouden. Bovendien wordt in dit wijzigingsbesluit een set regels ten aanzien van het karakteristieke gebouw opgenomen, waarmee het behoud juridisch geborgd is.

1.4 Leeswijzer

Deze motivering is onderdeel van de wijziging van het omgevingsplan Het Hogeland voor het plangebied Leeuwstraat 5, zoals begrenst in 1.2. De opbouw van deze motivering is als volgt:
- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie. De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van het bestaande gebruik, de omgeving en aanwezige bebouwing in het plangebied.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste activiteiten. Deze activiteiten zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Ook wordt ingegaan op de ruimtelijke en landschappelijke inpassing.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de instructieregels van het Rijk, de provincie Groningen, Waterschap en gemeente Het Hogeland.
- In hoofdstuk 5 komen de milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Er wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten en uitgevoerde onderzoeken die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

- In hoofdstuk 7 worden de resultaten van participatie met de bewoners en gebruikers van het plangebied en de omliggende gebieden beschreven. Ook wordt ingegaan op gesprekken en adviezen van ketenpartners
- Hoofdstuk 8 gaat over de wijziging van het omgevingsplan om de gewenste ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Er wordt ingegaan op de doelen, nieuwe planregels en nieuwe activiteiten die horen bij de gewenste ontwikkeling.
- Tot slot wordt in hoofdstuk 9 beoordeeld of er bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties. Dit is van belang om het wijzigingsbesluit te kunnen nemen.

2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Historische en ruimtelijke context

Uithuizen is een oud wierdedorp op een kwelderwal, ontstaan in de 10e eeuw als uitbuurt van de wierde Brunwerd/'t Oldörp. De naam ('Uthuson') betekent letterlijk 'uiterste huizen', bebouwing buiten de oorspronkelijke wierde. Het dorp ontwikkelde zich langs twee hoofdroutes (Hoofdstraat en Schoolstraat) en kreeg in de late middeleeuwen en vroegmoderne tijd aanzien door meerdere steenhuizen en borgen, waarvan de Menkemaborg – een versterkt huis uit de 14e eeuw, in de 17e–18e eeuw verbouwd tot adellijk buiten – het belangrijkste en nog bestaande voorbeeld is.

Tegenwoordig vervult Uithuizen een centrumfunctie in Noord-Groningen met een concentratie van winkels en voorzieningen in het dorpscentrum. De kern ligt in het aardbevingsgebied van de gaswinning, wat heeft geleid tot versterkings- en herontwikkelingsopgaven in de bestaande woonvoorraad en de openbare ruimte. De gemeente Het Hogeland stuurt dit met onder meer een centrumvisie en bestemmingsplannen voor het dorpscentrum, gericht op behoud van het centrum als regionaal voorzieningencentrum en kwaliteitsverbetering van het winkel- en verblijfsgebied.

Het plangebied Leeuwstraat 5 ligt aan de zuidrand van het centrum, op de overgang tussen de buurten Uithuizen Centrum en Uithuizen Zuid-Oost. Het straatbeeld wordt bepaald door voornamelijk naoorlogse en laat-20e-eeuwse bebouwing, direct grenzend aan het centrumgebied.

2.2 Plangebied: huidige situatie

Het plangebied Leeuwstraat 5 ligt aan de zuidrand van het centrum van Uithuizen, direct achter de bestaande woonbebouwing. Het betreft een klein, open perceel waarop een gebouw staat dat tegenwoordig geen actieve functie meer heeft. De gemeente heeft dit karakteristieke gebouw, dat in het verleden achtereenvolgens verschillende restaurants huisvestte, gekocht voor een opknapbeurt en behoud. Figuur 2.1 toont de bestaande situatie vanaf de Leeuwstraat richting het westen.

Figuur 2.1



Bestaande situatie vanaf de Leeuwstraat richting het westen

Bron: Google Streetview

2.3 Omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt in het oude centrum van Uithuizen, in een korte straat die de winkelzone rond de Hoofdstraat verbindt met een achterliggend woongebied. Het perceel wordt aan de voorkant begrensd door de straat zelf, aan beide zijden door aangrenzende woonpercelen binnen dezelfde straatwand en aan de achterzijde door de achtertuinen van omliggende woningen. Het betreft een stedelijk, diep perceel dat deel uitmaakt van een compacte dorpsstructuur.

In de directe omgeving komen verschillende functies voor. Langs de Leeuwstraat liggen vooral woningen, aangevuld met kleine horecazaken en voormalige publieksfuncties. De Hoofdstraat en De Blink liggen op een paar minuten lopen en bieden supermarkten, winkels en overige centrumvoorzieningen. Op korte afstand liggen daarnaast het station, scholen en diverse buurtvoorzieningen. Rondom de voormalige discotheeklocatie aan de Leeuwstraat vindt herontwikkeling plaats, waardoor het gebied langzaam opschuift richting een meer woongerichte invulling.

Het karakter van de omgeving is dorps en centrumgericht: smalle straatprofielen, bakstenen gevels en afwisselende bebouwing uit voornamelijk de vroege twintigste eeuw. De straat vormt een overgangszone tussen het levendige winkelgebied en rustige woonstraten. Door de lopende herontwikkelingen verandert het profiel van de straat van een plek met relatief veel horeca en uitgaansfuncties naar een gemengd woon- en centrumgebied met een rustiger, kleinschalig karakter.

3 Gewenste activiteiten

3.1 Gewenste activiteiten

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan in Uithuizen omvat het regelen van woonactiviteiten binnen het plangebied. De huidige gebruiksmogelijkheden op basis van het tijdelijk deel omgevingsplan worden omgezet naar gebruiksactiviteiten voor wonen. Er worden geen ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt of uitgevoerd. De voorliggende wijziging van het omgevingsplan is daarmee expliciet niet kaderstellend voor nieuwe ontwikkelingen.

4 Beleidsanalyse Rijk, Provincie, waterschap en gemeente

4.1 Rijk

4.1.1 Instructieregels Rijk

In het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen waarvan het merendeel niet relevant is voor dit planvoornemen. De relevante instructieregels betreffen de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu, het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, het behoud van ruimte voor toekomstige functies, het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Het omgevingsplan dient te voldoen aan de instructieregels van het besluit kwaliteit leefomgeving. In tabel 5.1 wordt aangegeven welke thema's uit het Bkl relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling en wordt verwezen naar de corresponderende paragraaf in hoofdstuk 5. Hieronder is tabel 5.1 overzichtelijk uitgewerkt

Tabel: 5.1: instructieregels Bkl

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor wijzigingsbesluit?	Reden	Verwijzing paragraaf H5
Omgevingsveiligheid	5.1.2	Ja	Het plangebied ligt in een aandachtsgebied met een extern veiligheidsrisico voor gifwolk.	5.1
Water	5.1.3	Nee	Omdat uitsluitend sprake is van een functiewijziging, is geen sprake van een waterbelang. Dit komt ook naar voren in het wateradvies dat als bijlage Wateradvies bij deze motivering is opgenomen.	N.v.t.
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Nee	Geen aangewezen gemeente of agglomeratie	N.v.t.
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Nee	Geen bedrijven in de omgeving die beperkt worden door voorgenomen woonactiviteit. Voorliggende wijziging voorziet zelf ook niet in het toestaan van activiteiten die kunnen leiden tot geluid.	N.v.t.
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	Ja	Het gaat om een bestaand geluidgevoelig object, die nu ook al voor 'wonen' gebruikt mag worden. Aangenomen wordt dat nu al sprake is van een situatie die voldoet aan de standaardwaarden en grenswaarden.	N.v.t.
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	Geen sprake van windturbines	N.v.t.
Trillingen	5.1.4.4	Nee	Geen activiteiten die trillingen veroorzaken	N.v.t.
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Nee	Ter plaatse is al een bodemgevoelig gebruik toegestaan, waarmee verondersteld mag worden dat de bodemkwaliteit al voldoende is voor dit gebruik (wonen).	N.v.t.
Geur	5.1.4.6	Ja	Er zijn geurveroorzakende activiteiten in de omgeving (Horeca)	5.2
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Nee	Er wordt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt.	N.v.t.
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	Beoordeling cultuurhistorische waarden plangebied en omgeving	5.3
Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee	Geen sprake van	N.v.t.
Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee	Geen sprake van	N.v.t.
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee	Geen sprake van	N.v.t.
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee	Geen sprake van	N.v.t.
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Nee	Geen sprake van	N.v.t.

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor wijzigingsbesluit?	Reden	Verwijzing paragraaf H5
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.2	Nee	Geen sprake van	N.v.t.
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Nee	Geen sprake van	N.v.t.
Bebouwingscontour jacht	5.2	Nee	Geen sprake van	N.v.t.
Bebouwingscontour houtkap	5.2	Nee	Geen sprake van	N.v.t.
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee	Geen sprake van	N.v.t.
Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee	Geen sprake van	N.v.t.
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	Geen sprake van	N.v.t.
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee	Geen sprake van	N.v.t.
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	Geen sprake van	N.v.t.
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.2	Nee	Geen sprake van	N.v.t.
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.2	Nee	Geen sprake van	N.v.t.

4.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI. Binnen de NOVI zijn een aantal aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVEX-gebieden. Het gebied tussen de stad Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Delfzijl en de Eemshaven is aangewezen als NOVEX-gebied Groningen. In dit gebied is sprake van een stapeling van opgaven (energietransitie, innovatieve economie, toekomstbestendige landbouw, krimp en groei) in combinatie met de urgentie van de versterkingsopgave.

<u>Opgaven</u>

Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vijf opgaven:

1. ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;

2. de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;

3. steden en regio's sterker en leefbaarder maken;

4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

5. De bouw van 1 miljoen woningen.

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

<u>De Omgevingsagenda</u>

Voor Noord-Nederland (Groningen, Friesland en Drenthe) is een omgevingsagenda opgesteld, waar Groningen als NOVEX-gebied deel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en de regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio. Zo wordt het versterken van het stedelijk netwerk als een van de opgaven voor Noord-Nederland gezien.

De NOVEX-gebieden

Een NOVEX-gebied is een instrument waarmee het Rijk en de regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Vanuit het Rijk wordt het creëren van een nieuw en aantrekkelijk toekomstperspectief voor Groningen met fysieke maatregelen als een belangrijke opgave gezien, zoals bereikbaarheid, landschappelijke kwaliteit, aanlanding van windenergie op zee, datacenters, ontwikkeling zeehavens, als ook een sociaaleconomisch antwoord op bevolkingsdaling.

Toetsing

De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan raakt geen nationale belangen als opgenomen in de NOVI. Er is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. De beleidskader uit de NOVi zijn niet relevant voor de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan.

4.2 Provincie Groningen

4.2.1 Provinciale omgevingsvisie

De ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving op de lange termijn staan in de Provinciale Omgevingsvisie. In de provinciale omgevingsvisie is onderscheid gemaakt in vijf themacategorieën. Dit zijn: ruimte, natuur en landschap, water, mobiliteit en milieu. Binnen elk van deze themacategorieën wordt onderscheid gemaakt tussen 11 provinciale belangen waaruit beleid is geformuleerd.

In deze paragraaf worden de relevante provinciale ambities en beleidsdoelen uit de omgevingsvisie uiteengezet en toegespitst op relevantie voor de gewenste wijziging van het omgevingsplan gemeente Het Hogeland voor het plangebied Leeuwstraat 5.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit in de provincie. Op provinciaal niveau wordt ruimtelijke kwaliteit bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. Concreet gaat het bij deze drie waardes om:

- Gebruikswaarde: efficiënte inrichting van het gebied voor uitoefening van de daaraan toegekende of toe te kennen functies.
- Belevingswaarde: sfeer en allure van het gebied, behoud van gebouwd cultuurhistorisch erfgoed en de herkenbaarheid van de historisch gegroeide stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.
- Toekomstwaarde: toekomstbestendigheid van de maatregelen t.b.v. gebruiks- en de belevingswaarde worden genomen.

De provincie streeft ernaar stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijke gebied te laten plaatsvinden. Dit draagt bij aan het behoud en de versterking van het contrast tussen stad en platteland, een kenmerkend onderdeel van de identiteit van de provincie Groningen. De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan valt binnen het bestaande stedelijke gebied en sluit daarmee aan bij dit provinciale beleid.

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. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om in kleine kernen te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Door de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan blijven woonactiviteiten toegestaan binnen het plangebied.

Beschermen landschap en cultureel erfgoed

De provincie Groningen waardeert haar diverse landschappen en hun unieke natuurlijke, cultuurhistorische, en aardkundige waarden. Het doel is een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving te behouden. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het landschap op lokaal niveau, terwijl de provincie zich richt op de algehele landschappelijke samenhang.

Uit de paragraaf 'Cultuurhistorie' van deze motivering blijkt dat de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast door de wijziging van het omgevingsplan voor het plangebied Leeuwstraat 5.

4.2.2 Provinciale verordening

De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Per provincie is er 1 omgevingsverordening die de bestaande verordeningen vervangt, zoals de milieuverordening, de planologische verordening, de ontgrondingenverordening, de landschapsverordening en de grondwaterverordening. Ook de provincie Groningen heeft een geldende omgevingsverordening, de 'Omgevingsverordening provincie Groningen'. De verordening is gelijktijdig in werking getreden met de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. De volgende artikelen uit de Omgevingsverordening zijn relevant:

Artikel 3.6 Instructieregel beeldbepalende of karakteristieke gebouwen

1. Een omgevingsplan voor het aardbevingsgebied en een omgevingsplan voor het buitengebied stelt regels ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke- en beeldbepalende gebouwen.

2. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op karakteristieke gebouwen kan een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 3.5 met een omgevingsvergunning mogelijk maken als is onderzocht of zinvol hergebruik van het gebouw overeenkomstig de toegekende functie of een andere passende functie objectief gezien mogelijk is al dan niet na het treffen van bouwkundige- of bouwtechnische maatregelen aan het gebouw, waarbij de gebruiksfunctie wordt verbeterd of de gebreken in de constructieve veiligheid worden opgeheven.

Toetsing

Het pand aan de Leeuwstraat 5 is aangemerkt als karakteristiek pand. In dit wijzigingsbesluit zijn regels ter bescherming van de karakteristieke waarde opgenomen. Verder is het voornemen niet om aanpassingen aan het pand uit te voeren, maar gaat het uitsluitend om een functiewijziging zonder bouwkundige ingrepen. In paragraaf 5.5 wordt verder ingegaan op cultureel erfgoed.

Artikel 3.155 Instructieregel Veiligheidszone 4

1. Bij vaststelling van een omgevingsplan dat betrekking heeft op Veiligheidszone 4 wordt:

a. aandacht besteed aan het veiligheidsniveau op de kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties en;
b. rekening gehouden met het veiligheidsrisico van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

2. Aan het eerste lid wordt voldaan door met betrekking tot Veiligheidszone 4 in te gaan op de volgende aspecten:

a. de inventarisatie van de bestaande en de mogelijke, kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties;
b. de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit;
c. de optimalisering van de vluchtmogelijkheden, waarbij het zowel de ontvluchtingsmogelijkheden van de locatie en ook de vluchtmogelijkheden van de risicobron af betreft.

3. Als het omgevingsplan betrekking heeft op een kwetsbare locatie in Veiligheidszone 4 wordt ook ingegaan op de volgende aspecten:

a. het advies van de Veiligheidsregio als bedoeld in artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt bij het vaststellen van het omgevingsplan betrokken;
b. de afweging voor de locatie binnen, en niet buiten, de Veiligheidszone;
c. de afweging van de mogelijkheden voor het beperken van de toename van het aantal personen;
d. de afweging van de mogelijkheden, aan zowel de kant van de risicobron als aan de kant van de risicoontvanger, om het veiligheidsniveau te verhogen;
e. de afweging van aanvullende repressieve mogelijkheden om het veiligheidsniveau te verhogen;
f. als op een aspect, als bedoeld onder a tot en met e, of als bedoeld onder b en c van het tweede lid, wordt ingegaan op rekenresultaten van een groepsrisicoberekening dan dient de berekening te zijn uitgevoerd met de referentiewaarden uit de tabellen 1 en 2 in Bijlage 4.

Toetsing

In paragraaf 5.1 wordt ingegaan op Omgevingsveiligheid en wordt ook de ligging in Veiligheidszone 4 van de provinciale verordening getoetst.

4.3 Waterschap Noorderzijlvest

Het beleid van Waterschap Noorderzijlvest is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, dat de hoofdlijnen bevat voor het beheer van het watersysteem, de waterkeringen en de waterketen. Het waterschap streeft naar veilig, voldoende en schoon water en werkt binnen kaders zoals de Nationale Omgevingsvisie, het Nationaal Deltaprogramma en provinciale omgevingsvisies.

Noorderzijlvest hanteert drie programma's:
- Veilig leven met water (bescherming tegen overstromingen);
- Voldoende en gezond water (waterbeheer, vaarwegen, ruimtelijke kwaliteit);
- Gezuiverd water (afvalwaterzuivering en waterkwaliteit).

<u>Waterschapsverordening Noorderzijlvest</u>

De Waterschapsverordening bevat regels voor het waterbeheer binnen het beheergebied en waarborgt de veiligheid, waterkwaliteit en waterhuishouding.

Wat regelt de verordening?
- Waterkeringen: Regels voor onderhoud en bescherming van dijken en dammen. Voor bouw- of graafwerkzaamheden nabij waterkeringen is vaak een vergunning nodig.
- Waterlopen en waterhuishouding: Grondeigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van watergangen op hun terrein om verstoppingen en wateroverlast te voorkomen.
- Grondwaterbeheer: Vergunningen zijn vereist voor grote onttrekkingen en er gelden regels om vervuiling van grondwater te voorkomen.
- Waterkwaliteit: Lozing van afvalwater in oppervlaktewater wordt gereguleerd om verontreiniging tegen te gaan. Er zijn doelen om de ecologische waterkwaliteit te verbeteren.

<u>Relevantie voor wijziging omgevingsplan voor Leeuwstraat 5 Uithuizen</u>

De wijziging van het omgevingsplan voor plangebied Leeuwstraat 5 in Uithuizen moet rekening houden met de beperkingsgebieden uit de Waterschapsverordening. Belangrijke aandachtspunten zijn een goede waterafvoer, naleving van de onderhoudsverplichtingen voor watergangen, en het voldoen aan regels voor grondwateronttrekking en waterkwaliteit. Eventuele bouwactiviteiten mogen geen schadelijke lozingen veroorzaken en moeten bijdragen aan het behoud van de ecologische kwaliteit van het gebied. In het kader van de procedure is de digitale watertoets uitgevoerd en is een wateradvies verkregen, zie bijlage Wateradvies. Daarin heeft het waterschap laten weten dat met de ontwikkeling geen waterbelang gemoeid gaat. Hieruit blijkt dat de belangen van het waterschap voldoende worden geborgd. Daarnaast worden er geen primaire waterkeringen aangetast. Ook wordt er niet gebouwd binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied. Ten slotte worden er geen activiteiten toegestaan of uitgevoerd in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

4.4 Gemeente Het Hogeland

4.4.1 Omgevingsvisie Het Hogeland

De omgevingsvisie is een integrale visie op de leefomgeving. De visie geeft de ambities van de gemeente weer en de uitwerking daarvan in de verschillende gebieden die de gemeente rijk is.

Het ambtsgebied is verdeeld in drie gebieden, van noord naar zuid. Deze gebieden zijn zo gekozen, omdat deze vergelijkbare waarden hebben, een logische ruimtelijke en sociale samenhang en een gedeelde dynamiek. Deze drie gebieden zijn:
- Wad een kust! – de Waddenzee, onze kustlijn, kustpolders en de havens;
- Wereld van Wierden – de oude wierdendorpen en het omringende landschap: van Ulrum tot Roodeschool;

- Groene hart bij de Stad – de dorpen rond de stad Groningen, tussen Adorp en Bedum.

Het plangebied waarvoor het omgevingsplan gewijzigd wordt ligt in het gebied 'Wereld van Wierden'. Binnen dit gebied wordt gewerkt aan vier ambities:

- **Ambitie 1 - Pronkjewail Hogeland**
  - Beschermen van al onze dorpsgezichten en vanuit cultuurhistorie bouwen aan nieuwe pronkjewailen.
  - Stimuleren kleinschalige verblijfsmogelijkheden en nieuwe dagattracties.
  - Beleven van het landelijk gebied aantrekkelijker maken voor inwoners, recreanten en toeristen.

- **Ambitie 2 - Levend(ig) Hogeland**
  - Stimuleren samenredzaamheid en zelforganiserend vermogen van de dorpen.
  - Concentreren van regionaal verzorgende functies in Uithuizen en Leens.
  - Versterken van de kwaliteit van de woningvoorraad.
  - Bij nieuwbouw eerst kijken wat binnendorps kan, daarna kleinschalige uitbreiding met kwaliteit en eigen karakter.

- **Ambitie 3 - Ondernemend Hogeland**
  - Eigenheid van de winkelgebieden beter benutten.
  - Aanpakken leegstand in de centrumgebieden door het zo compact mogelijk maken van het winkelhart. Dit doen we vanuit het programma Centrumplannen.
  - Uitbreiding van Edama bij Uithuizen.
  - Doorzetten van mix van functies in het landelijk gebied en zoeken naar meerwaarde voor recreatie, biodiversiteit en verduurzaming.

- **Ambitie 4 - Groenbewust Hogeland**
  - Ruimte voor duurzame energie passend bij de maat en schaal van dorp of erf.
  - Versterken van woningen combineren met verduurzaming ervan.
  - Nieuwe woonbuurten zijn duurzaam, klimaatadaptief en circulair en geven ruimte voor een vergroting van de biodiversiteit.

Toetsing wijziging omgevingsplan

Uithuizen is aangewezen als dorp met een goede openbaar vervoerverbinding met een belangrijke regionale functie. De gemeente stimuleert het hergebruik van leegstaand vastgoed en vrijkomende terreinen in deze dorpen, wat kansen biedt voor herontwikkeling van het centrum van Uithuizen. De wijziging van het omgevingsplan zorgt ervoor dat het momenteel in onbruik geraakte gebouw op Leeuwstraat 5 uitsluitend in gebruik kan worden genomen voor wonen. Dit draagt bij aan de verdere inperking van het centrumgebied van Uithuizen en transformatie van de Leeuwstraat naar een woonomgeving. Indirect brengt dit een bijdrage aan het bestrijden van leegstand met zich mee. Zodoende past de ontwikkeling binnen de beleidskaders van de omgevingsvisie.

5 Toetsing aan milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid omvat de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor externe veiligheidsrisico's zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan.

Verder dient op grond van artikel 5.2 van het Bkl voor de risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening te worden gehouden met het belang van:

- het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en

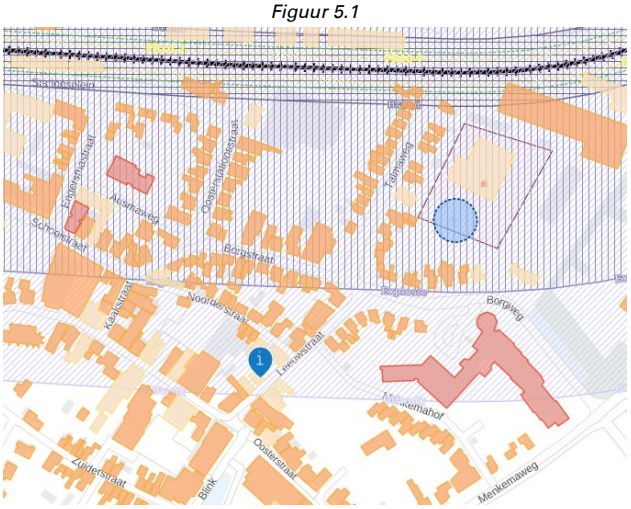
- de geneeskundige hulpverlening, bedoeld in artikel 1 van die wet.

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling wordt een kwetsbaar gebouw (ten opzichte van het huidige 'beperkt kwetsbare' gebouw) mogelijk gemaakt. Op basis van de gegevens uit de Register Externe Veiligheidsrisico's (REV) zijn de risicobronnen en aandachtsgebieden in de omgeving bepaald. De uitsnede van deze kaart is in onderstaand figuur 5.1 weergegeven. Het plangebied ligt buiten een aandachtsgebied voor brand en explosie. Ook ligt het plangebied niet in een PR 10-6-contour.

Het plangebied ligt in een aandachtsgebied voor gifwolk door de nabijgelegen spoorlijn Sauwerd - Roodeschool. Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Voor personen binnen gebouwen, waar bij dit project sprake van is, is het handelingsperspectief 'schuilen'. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Hierbij is het van belang dat de eventueel aanwezige mechanische ventilatie gemakkelijk uit te zetten is zodat de luchttoevoer bij een toxische wolk kan worden geminimaliseerd. Conform het Bbl bestaat de verplichting dat mechanische ventilatiesystemen standaard beschikken over een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld (artikel 4.124 Besluit bouwwerken leefomgeving). Het gebouw beschikt momenteel nog niet over een voorziening waarmee het mechanische ventilatiesysteem handmatig kan worden uitgeschakeld. Deze wordt bij een toekomstige verbouwing gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan artikel 4.124 lid 4 van het Bbl. In dit geval is bovendien sprake van een bestaande situatie en geen nieuwbouw. Daarmee is geen sprake van een verhoging van de personendichtheid. Bovendien, door het uitsluiten van een aantal gebruiksmogelijkheden is te stellen dat het risico ter plaatse van het plangebied afneemt. Hiermee kan de situatie als aanvaardbaar worden beschouwd.

Figuur 5.1



Externe veiligheid (i is locatie plangebied)

Bron: Register externe veiligheid

Daarnaast ligt het plangebied in Veiligheidszone 4 op basis van de Omgevingsverordening Provincie Groningen. Hierbinnen geldt dat aandacht besteed wordt aan het veiligheidsniveau op de kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties en rekening gehouden met het veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 5.2 van het Bkl.

Het pand beschikt over twee uitgangen die ontvluchting van de bron af mogelijk maken. Daarmee wordt voorzien in een goede mogelijkheid om om te gaan met veiligheidsrisico's.

Conclusie

het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan. Er hoeven geen aanvullende regels worden opgenomen om te voldoen aan ETFAL.

5.2 Geur

Wettelijk kader

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met activiteiten die geurhinder veroorzaken op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit is een invulling van een plicht die al geldt vanuit de Omgevingswet. In de Omgevingswet staat dat de overheid bij een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Omgevingswet). Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder bij bedrijven nog aanvaardbaar is.

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Geur kan veroorzaakt worden onder meer door milieubelastende activiteiten die zijn toegestaan (deze moeten voldoen aan de milieuregels uit het omgevingsplan) en een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit. Een geurgevoelig gebouw is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Toetsing

De ontwikkeling maakt geen geurbelastende activiteiten mogelijk. Binnen het plangebied blijft de gebruiksactiviteit wonen ongewijzigd aanwezig. Een woning is op grond van het Bkl aangemerkt als een geurgevoelig object. In de nabijheid van het plangebied, aan de Leeuwstraat 9, is een horecagelegenheid gevestigd (eetcafé Bunnie's Bar). Het omgevingsplan van de gemeente Het Hogeland bevat geen specifieke regels ten aanzien van geur afkomstig van horecagelegenheden. Ook is binnen de gemeente geen geurverordening van kracht als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan.

De milieugebruiksruimte van de horecagelegenheid wordt door de voorliggende wijziging niet beperkt, aangezien in de huidige situatie reeds sprake is van een geurgevoelig object binnen het plangebied en bovendien woningen aan de Noorderstraat op een kortere afstand van het bedrijf zijn gelegen. De planwijziging leidt daarmee niet tot een aanscherping van de geursituatie. Het is dan ook aannemelijk dat sprake blijft van een aanvaardbare situatie met betrekking tot geur.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan. Er hoeven geen aanvullende regels worden opgenomen om te voldoen aan ETFAL.

5.3 Cultureel erfgoed en werelderfgoed

Wettelijk kader

Onder cultureel erfgoed valt onder andere archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen en landschap. Voorafgaand aan de uitvoering van plannen moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en dient daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te worden gehouden. De essentie van deze wetgeving is zoveel mogelijk behoud van archeologische resten in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Toetsing

Archeologie

Op basis van het bestemmingsplan 'herziening Uithuizen dorpscentrum' (geheel onherroepelijk in werking 16-11-2017 geldt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de hoofdbestemming 'Gemengd', bestemd voor het behoud van archeologische waarden. De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan is niet kaderstellend voor nieuwe ontwikkelingen. Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats waardoor de bodem niet geroerd wordt. Daardoor kan op voorhand worden uitgesloten dat eventuele archeologische verwachtingswaarden worden verstoord. Er hoeft dus ook geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het onderdeel archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan. Er hoeven geen aanvullende regels te worden opgenomen om te voldoen aan ETFAL.

Cultuurhistorie en landschap

Het plangebied ligt in het landschapstype 'Wierdenlandschap'. Kenmerkend voor dit landschap zijn grote/kleine wierden en wierdendorpen met kenmerkende dorpssilhouetten, de kerk centraal op de wierde en een radiale of blokvormige verkaveling. In figuur 5.2 is een uitsnede gegeven van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied.

Het plangebied bevindt zich binnen aardkundig waardevol gebied, namelijk een kwelderwal. Met de beoogde wijziging van het omgevingsplan worden slechts woonactiviteiten toegestaan. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt en deze vinden ook niet plaats. Daardoor kan worden uitgesloten dat belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de omgeving worden geschaad.

Figuur 5.2



Uitsnede kwaliteitskaart landschap t.o.v. plangebied 'blauwe pin'

Bron: Kwaliteitsgids Groningen

Daarnaast is de woning aangewezen als karakteristiek pand, waarbij de waarde met name zit in de hoofdvorm van het pand. Om de karakteristieke waarden te beschermen zijn regels opgesteld die hierop toezien. Daarmee worden deze waarden voldoende geborgd. Daarnaast gaat het in dit geval uitsluitend om een functiewijziging zonder bouwkundige ingrepen en kan op voorhand worden geconcludeerd dat de karakteristieke waarden daarmee niet geschaad worden.

<u>Conclusie</u>

De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan heeft geen negatieve impact op belangrijke archeologische, landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Om de karakteristieke waarden van het pand te beschermen zijn regels opgenomen voor deze locatie.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Wettelijk kader

Bij wijzigingen van het omgevingsplan waarbij kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt is de gemeente verplicht de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen voor het aanleggen van openbare voorzieningen naar evenredigheid te verhalen op initiatiefnemers van kostenverhaalplichtige activiteiten die profijt hebben hiervan. Kostenverhaalplichtige activiteiten zijn gedefinieerd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Het betreft:

a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie
d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m^2 bedraagt.

Op grond van artikel 13.12 is het verboden een kostenverhaalplichtige activiteit uit te voeren voordat het kostenverhaal is verzekerd. Het kostenverhaal kan via een van onderstaande opties verzekerd worden:
- anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
  - een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit; of
  - via de gronduitgifte-overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige kostenverhaalsgebied in eigendom heeft;
- via regels kostenverhaal in het omgevingsplan, waarbij gekozen wordt tussen:
  - een systeem met tijdvak: vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten op voorhand relatief goed te berekenen zijn;
  - of zonder tijdvak: een nieuw systeem voor gebiedsontwikkelingen zonder een duidelijk eindbeeld, zonder fasering en zonder einddatum, waardoor kosten en opbrengsten op voorhand moeilijker te berekenen zijn en er gewerkt wordt met scenario's.

Ongeacht de systeemkeuze hebben de regels kostenverhaal in ieder geval betrekking op het verhalen van kosten (gekoppeld aan een kostenverhaalsgebied). Net als in een exploitatieplan (onder de Wro) kunnen in dit verband ook regels in het omgevingsplan worden opgenomen over:
- fasering van en koppelingen tussen werkzaamheden en/of activiteiten;
- locatie-eisen, en;
- woningbouwcategorieën (artikel 5.161c Bkl).

In het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan moet de keuze voor een van de opties voor het kostenverhaal gemotiveerd worden (in de motivering). Als er gekozen wordt voor het opnemen van regels kostenverhaal, dienen deze op maat te worden gemaakt voor elke ontwikkeling met kostenverhaalplichtige activiteiten. Het kostenverhaal dient te worden verzekerd voor elke wijziging van het omgevingsplan.

6.2 Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied worden enkel de bestaande planologische mogelijkheden uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan Het Hogeland omgezet ten behoeve van een woonfunctie. Er worden nadrukkelijk geen kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk gemaakt. Voor de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is het wettelijk verplicht kostenverhaal niet aan de orde.

7 Participatie

7.1 Participatie

De Omgevingswet stimuleert participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de wet staat dat initiatiefnemers moeten aangeven of er geparticipeerd is en, zo ja, wat de resultaten hiervan zijn (artikel 7.4 van de Om-

gevingsregeling). Hoe dit moeten worden vormgegeven is door de wetgever bewust opengelaten. Dit om ruimte te laten voor vormen van participatie die aansluiten bij de aard van de opgave en bij de eigen visie van gemeenten op participatie.

Er is sprake geweest van twee participatiemomenten voor de bredere ontwikkeling(en) aan de Leeuwstraat. Onderdeel hiervan is ook het planvoornemen om op Leeuwstraat 5 regulier wonen toe te staan. De verslagen van de uitgevoerde participatie zijn opgenomen in bijlage Verslagen participatie. Hieronder volgt een korte samenvatting van de participatiemomenten.

Inloopbijeenkomst 01-12-2023

Tijdens de inloopbijeenkomst zijn uiteenlopende aandachtspunten opgehaald die richting geven aan de verdere planvorming voor de Leeuwstraat en omgeving. Ten aanzien van de functiemenging bestaat een duidelijk spanningsveld: bewoners van de Leeuwstraat geven aan geen horeca te wensen vanwege ervaren overlast uit het verleden, terwijl bewoners van buiten de straat de Leeuwstraat juist zien als onderdeel van het centrum waar een zekere mate van horeca passend is. Indien horeca wordt toegestaan, ligt de voorkeur bij kleinschalige, overdag gerichte horeca met een ambachtelijk karakter en ruimte voor jonge ondernemers. Voor het woonprogramma wordt ingezet op differentiatie, met woningen voor jongeren en starters aan de Leeuwstraat en een meer op ouderen gericht programma in de Menkemahof. Daarbij is expliciet gewezen op het huidige gebrek aan voorzieningen en geschikte plekken voor mindervaliden in Uithuizen.

Voor de openbare ruimte en inrichting van het gebied is de wens uitgesproken om de Leeuwstraat verkeersluwer te maken, onder meer door een zachter straatprofiel dat autoverkeer en parkeren ontmoedigt en door het omleiden van verkeer dat de straat nu als sluiproute gebruikt. Aan de Menkemahof bestaat behoefte aan meer speelvoorzieningen voor kinderen en aan een parkachtige inrichting die ontmoeting stimuleert. Vergroening wordt hierbij nadrukkelijk genoemd, met aandacht voor het terugbrengen van voortuinen in de Leeuwstraat en een groene invulling van specifieke locaties, waaronder de plek tegenover de voormalige 538-locatie.

Op het gebied van architectuur en ruimtelijke kwaliteit is benadrukt dat nieuwbouw moet aansluiten bij de maat, schaal en sfeer van de historische bebouwing in de Leeuwstraat. Behoud en verbetering van bestaande panden heeft daarbij de voorkeur boven sloop. Voor locaties grenzend aan de Menkemahof en de Kids2b-locatie is expliciet aangegeven dat nieuwbouw beperkt moet blijven tot één bouwlaag. Tot slot is aandacht gevraagd voor sociale veiligheid: met name in de avonduren wordt de Leeuwstraat als onveilig ervaren door leegstand en een gebrek aan sociale controle. Daarnaast hebben inwoners behoefte aan meer duidelijkheid over de rol van de gemeente en hun eigen positie in het verdere proces. Deze aandachtspunten worden meegenomen bij de verdere uitwerking en afweging in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bewonersbijeenkomst 11 april 2024

Op 11 april 2024 is er een bewonersbijeenkomst georganiseerd om omwonenden op de hoogte te stellen van de ontwikkelingen rondom de Leeuwstraat te Uithuizen. In Hotel Het Gemeentehuis te Uithuizen werden de plannen voor de Leeuwstraat en de 538-locatie middels panelen getoond aan het publiek. Omwonenden konden van 16.00 - 20.00u langskomen om de plannen te bewonderen en om vragen te stellen en in gesprek te gaan met de gemeente en de architecten. De panelen lieten het voorstel zien voor de inrichting van de Leeuwstraat inclusief een straatprofiel. Voor de 538-locatie werden de eerste schetsen getoond voor de bouw van 8-10 woningen in opdracht van Goud Wonen.

7.2 Conclusie

Behoud van het pand in plaats van sloop en het geschikt maken voor wonen past volledig in wat tijdens de participatiebijeenkomsten is besproken.

8 Hoe wordt de gewenste ontwikkeling geregeld?

8.1 Inleiding

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden de bestaande juridisch planologische mogelijkheden en de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Het Hogeland vervangen door deze wijziging van het omgevingsplan voor zover het gaat om het gebied waarop dit besluit betrekking heeft. Deze wijziging voldoet aan de Omgevingswet, de instructies vanuit het Rijk en van de provincie Groningen. Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt niet alle regels die deel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan zoals dat op 1 januari 2024 geldt. De bruidsschat (inclusief vangnetregeling) en de gemeentelijke verordeningen die deel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan worden niet gewijzigd.

Wel heeft afstemming plaatsgevonden op de bruidsschat. Gemeente Het Hogeland is momenteel bezig met de ontwikkeling van een structuur van het casco voor het omgevingsplan. De hoofdlijnen zijn hiervoor uitgezet, maar het omgevingsplan zal verder worden ontwikkeld en uitgewerkt bij de volgende wijzigingen van het omgevingsplan. Voor projecten is gekozen om deze in afzondergelijke hoofdstukken te verwerken. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan is opgenomen in hoofdstuk 23. Uiteindelijk zullen de regels in hoofdstuk 23 worden verwerkt in de definitieve structuur van het omgevingsplan.

8.2 Begrippen

De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op het wijzigingsbesluit en hoeven dus niet bij de begrippen te worden opgenomen. De begripsbepalingen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling zijn niet van rechtswege van toepassing op deze wijziging van het omgevingsplan. Daarom is in de begrippen hierop aangesloten door deze van toepassing te verklaren (artikel 1.1 lid 1).

De begrippen die van toepassing zijn op het omgevingsplan, met inbegrip van de begrippen die relevant zijn voor deze wijziging, zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan.

8.3 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

In hoofdstuk 4 is een gebiedstype 'karakteristiek gebouw' en een gebied 'archeologisch waardevol terrein' aangewezen. Aan deze gebieden zijn in hoofdstuk 23 verschillende type regels gekoppeld. Het gaat daarbij om bouwregels, aanlegregels en sloopregels.

8.4 Functies en activiteiten

De structuur van het omgevingsplan Het Hogeland gaat uit van een indeling in activiteiten op basis van activiteitengroep of thema. De wijziging van het omgevingsplan die hoofdstuk 23 is opgenomen, is (conform de hoofdindeling van het casco) opgedeeld in gebruiksactiviteiten, bouwactiviteiten aanlegactiviteiten en sloopactiviteiten.

Gebruiksactiviteiten

In afdeling 23.1 zijn de gebruiksactiviteiten opgenomen. Deze afdeling bevat in de eerste paragraaf een 'uitsluitingsregel' waarbij is bepaald dat gebruiksactiviteiten die niet worden genoemd in deze paragraaf niet zijn toegestaan. Verder komen de volgende gebruiksactiviteiten voor in het plangebied die per paragraaf zijn ingedeeld:

Woonactiviteiten

Op de locaties waar gewoond mag worden zijn de woonactiviteiten 'toegestaan'.

Ondergeschikte gebruiksactiviteiten

De aan de woonactiviteiten ondergeschikte gebruiksactiviteiten zijn specifiek geregeld. Het gaat hierbij om het uitoefenen van een ondergeschikt bedrijf of beroep en bed & breakfastactiviteiten.

Bouwactiviteiten

Deze afdeling bevat in de eerste paragraaf een aantal algemene bouwregels waaronder de anti-dubbeltelregel. Verder komen de volgende bouwactiviteiten voor in het plangebied die per paragraaf zijn ingedeeld: Hoofdgebouw bouwen, bijbehorend bouwwerk bouwen en ander bouwwerk bouwen. Andere bouwwerken betreffen de bouwwerken die niet als (hoofd)gebouw of overkapping zijn aan te merken, zoals bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen. Voor zover deze niet vergunningvrij zijn, gelden de beoordelingsregels uit deze paragraaf. Ook zijn er nog een aantal specifieke beoordelingsregels opgenomen, die gaan over een specifiek onderdeel (parkeren) of gekoppeld zijn aan een specifiek gebied (archeologisch waardevol terrein).

Aanlegactiviteiten

Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied zijn ook regels opgenomen voor aanlegactiviteiten. Deze regeling is terug te vinden in de afdeling over aanlegactiviteiten.

Sloopactiviteiten

Ter bescherming van het karakteristieke gebouw binnen het plangebied is een regeling voor het slopen van dit gebouw opgenomen.

9 Conclusie: is er sprake van ETFAL?

9.1 Conclusie

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of door deze wijziging van het omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd.

Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de deze wijziging van het omgevingsplan, nader onderzocht in deze motivering.

<u>Afweging</u>

Met de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan is sprake van een functiewijziging. De huidige planologisch gebruiksmogelijkheden worden daarbij ingeperkt tot uitsluitend woonactiviteiten en daaraan ondergeschikte activiteiten. Deze wijziging van het omgevingsplan is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten/ instructieregels op provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de instructieregels vanuit het Bkl.

In hoofdstuk 5 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de geldende milieu wet- en regelgeving. Door middel van deze motivering is beoordeeld dat voor de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.