

Uitwerkingsplan Scheemda – Woongebouw Randstede

**Uitwerkingsplan
Scheemda - Woongebouw Randstede**

Code 126202 / 18-09-12

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN	2
2. 1. Huidige situatie	2
2. 2. Woonplan Oldambt	2
2. 3. Planologische situatie	3
3. BELEIDSKADER	4
3. 1. Rijksbeleid	4
3. 2. Provinciaal beleid	4
4. UITGANGSPUNTEN	5
4. 1. Programma van eisen	5
4. 2. Ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit	5
5. OMGEVINGSASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN	8
5. 1. Milieuaspecten	8
5. 2. Water	9
5. 3. Ecologie	10
5. 4. Cultuurhistorie en archeologie	11
5. 5. Externe veiligheid	12
5. 6. Bodem	13
6. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING	14
7. UITVOERBAARHEID	15
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	15
8. OVERLEG EN INSPRAAK	16
8. 1. Inspraak	16
8. 2. Overlegreacties	20
8. 3. Ambtshalve wijzigingen	21
8. 4. Conclusies	21

Bijlage 1 Overleg- en inspraakreacties

Bijlage 2 Reactienota zienswijzen en ingediende zienswijzen

1. INLEIDING

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Scheemda, nu de gemeente Oldambt, heeft bij besluit van 25 maart 2009 het bestemmingsplan *De Randstede* vastgesteld. In dat plan is voor het terrein aan de noordzijde van de Gasthuislaan een nader uit te werken woonbestemming opgenomen. Het bestemmingsplan *De Randstede* bevat randvoorwaarden voor de nadere uitwerking.

Inmiddels is verder aan de planvorming gewerkt en wel zodanig dat er inmiddels voor een woongebouw een ontwerp is ontwikkeld. Betrokken partijen (gemeente Oldambt, alsmede woningbouwcorporatie Acantus en zorginstelling NOVO als ontwikkelende partijen) zijn het inmiddels eens geworden over de hoofdopzet.

Gelet op de wenselijkheid om spoedig met de bouw te kunnen beginnen, wordt met dit uitwerkingsplan een planologische basis gegeven.

In deze toelichting worden na deze inleiding achtereenvolgens beschreven:

- de huidige situatie en ruimtelijk-functionele karakteristiek (hoofdstuk 2);
- het beleidskader (hoofdstuk 3);
- uitgangspunten voor de gewenste planontwikkeling (hoofdstuk 4);
- omgevingsaspecten en randvoorwaarden (hoofdstuk 5);
- een toelichting op de juridische regeling (hoofdstuk 6);
- de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 7);
- beantwoording overleg en inspraak (hoofdstuk 8).

2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

2. 1. Huidige situatie

In de huidige situatie gaat het met het plangebied om een nog onbebouwd gebied, gelegen binnen het dorpsvernieuwingsgebied van De Randstede. Het plangebied grenst aan een klein parkgebiedje en wordt verder omgeven door erven en tuinen van woonbebouwing aan de Molenlaan aan de noordzijde en door de in ontwikkeling zijnde nieuwbouw aan de westzijde. Voor het hele gebied De Randstede is enkele jaren geleden een visie opgesteld die door middel van vaststelling van het gelijknamige bestemmingsplan een planologische basis heeft gekregen.

In de afgelopen jaren is begonnen met de ontwikkeling van het gebied: de infrastructuur is aangelegd en de nieuwe woningbouw is zowel in de huur als in de koopsector gestart. Het terrein waar dit plangebied betrekking op heeft, ligt thans braak, maar is al wel bouwrijp gemaakt.

Onderstaande figuur geeft de huidige situatie van het plangebied aan en geeft tevens een beeld van de bestaande bebouwing in de omgeving. Te zien is dat aan de westzijde inmiddels de eerste nieuwbouw in het herstructureringsgebied De Randstede is gerealiseerd.



Figuur 1. Huidige situatie (vastgoed viewer bestand gemeente Oldambt)

2. 2. Woonplan Oldambt

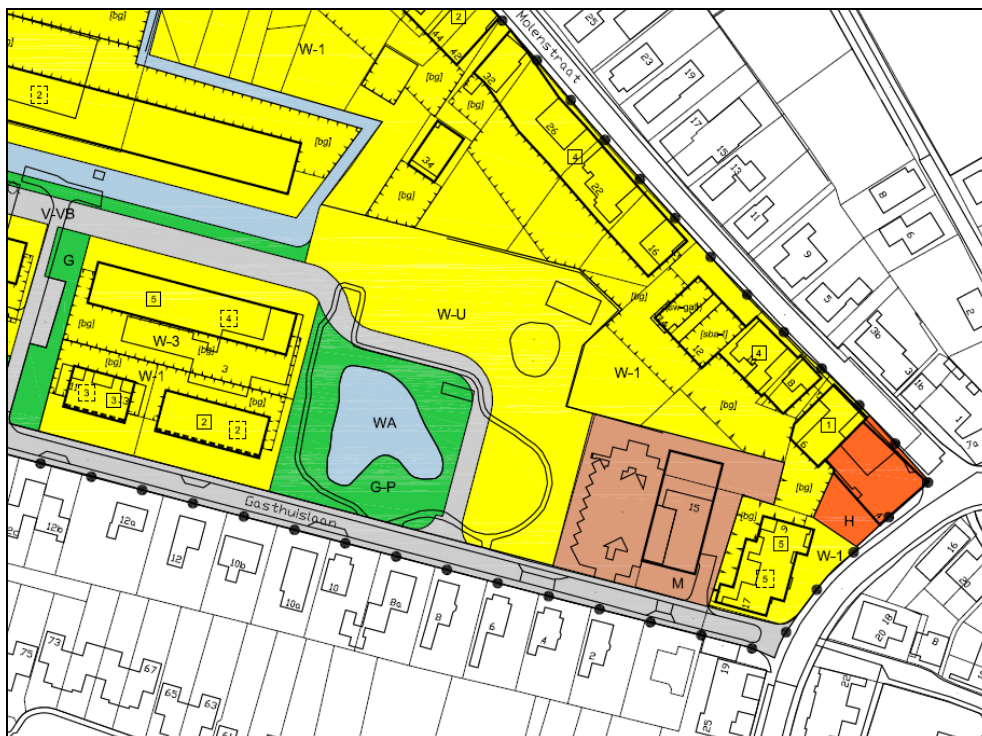
Op 1 juli 2009 is door de gemeenten, die op 1 januari 2010 de gemeente Oldambt zijn gaan vormen, het Woonplan Oldambt vastgesteld. Dit woonplan kent veel belang toe aan de kwaliteit van de woningvoorraad. Het plan bevat daarnaast een woonprogramma voor de periode 2009-2018. Het woonplan hecht onder meer aan het belang van huisvesting voor (bijzondere) doelgroepen. In deze situatie wordt dit voor de locatie aan de Gasthuislaan uitgewerkt.

Met dit uitwerkingsplan gaat het om de realisering van een woonzorggebouw, niet om de toevoeging van zelfstandige woningen. Als zodanig wordt geen beslag gelegd op de nieuwbouwruijnte.

2. 3. Planologische situatie

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan “De Randstede”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Scheemda bij besluit van 25 maart 2009 vastgesteld. In onderstaande figuur 2 is het relevante fragment van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Daaruit blijkt dat de locatie aan de noordzijde van de Gasthuislaan onder de bestemming “Wonen – Uit te werken” valt.

Het gebied grenst aan de achtererven van de bestaande bebouwing aan de Molenstraat aan de noordzijde, aan een parkgebiedje aan de zuidzijde en aan het parkeerterrein behorende bij de aula aan de oostzijde. Aan de westzijde wordt met nieuwe woningbouw voorzien in de vernieuwing van het gebied De Randstede.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan Scheemda – De Randstede (2009) met uitwerkingsgebied (bestemming W-U)

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Vanuit het rijksbeleid zijn er geen consequenties voor het voorliggende uitwerkingsplan.

3. 2. Provinciaal beleid

– *Provinciaal Omgevingsplan Groningen*

Het provinciale ruimtelijke beleid is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 dat op 17 juni 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld. De provincie kiest voor ontwikkeling van de stedelijke centra en de overige centrumkernen, maar daarnaast ook voor een 'vitaal platteland'.

Buiten de regio's Groningen-Assen en het Westerkwartier – en ook binnen de regio Oost waarin de gemeente Oldambt ligt – moet de komende jaren rekening worden gehouden met een teruglopend bevolkingsaantal. In Oldambt wordt in de toekomst ook geen toename van het aantal huishoudens meer verwacht. Bovendien verandert de bevolkingssamenstelling met een toenemend aantal ouderen. De krimp leidt tot specifieke leefbaarheidsproblemen. De provincie vindt het belangrijk, dat de leefbaarheid op het platteland behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt.

Opstellen van buurt- en dorpsvisies kan een middel zijn voor verbetering van de leefbaarheid. De provincie wijst verder op de wens om de positie van kwetsbare groepen te verbeteren. Met name waar voorzieningen onder druk staan, kunnen dienstencentra, steunstee's, multifunctionele centra en zorgposten een goede functie vervullen.

De functiekaart van het Provinciaal Omgevingsplan geeft voor de kern Scheemda het accent op 'bestaand stedelijk gebruik'.

Voor Oost-Groningen en de Eemsdelta is veel aandacht hoe om te gaan met de bevolkingskrimp in combinatie met de veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Een regionaal woon- en leefbaarheidsplan moet daarop onder meer een antwoord bieden. Zo'n plan moet samen met maatschappelijke instellingen, woningcorporaties en marktpartijen vorm krijgen. Sociale tweedeling, leegstand en waardedaling van woningen zijn belangrijke knelpunten die om een oplossing vragen.

Voor de verschillende subregio's wordt daarvoor inbreng opgesteld die later wordt samengebracht in het regionaal woon- en leefbaarheidsplan.

(De gemeente Oldambt is hierin een eigen subregio, naast die van Bellingwedde-Vlagtwedde-Stadskanaal en Menterwolde-Pekela-Veendam).

– *Omgevingsverordening Groningen, 2009*

Ter uitvoering van het beleid uit het POP is de *Omgevingsverordening-2009* door de Provincie Groningen opgesteld. Deze geeft op meerdere terreinen richtlijnen en voorwaarden aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Wat de inhoudelijke vereisten betreft, geeft de provincie een aantal eisen vanuit het woningbouwbeleid en het beleid aangaande bedrijvigheid. Regionale afstemming is van wezenlijk belang.

4. UITGANGSPUNTEN

4. 1. Programma van eisen

In kwantitatieve zin heeft *Acantus Groep* (Veendam) en de zorginstelling NOVO een programma voor beschermd wonen ontwikkeld.

Dit plan speelt in op de ontwikkeling van scheiden van wonen en zorg. In dat licht kunnen vanaf 2014 alleen mensen met een langdurige en permanente zorgvraag een beroep doen op de AWBZ.

In het geval van het plan aan de Gasthuislaan in Scheemda gaat het om huisvesting van een doelgroep die 24-uurs-zorg nodig heeft. De bewoners hebben op alle gebieden van hun leven begeleiding en ondersteuning nodig: zij kunnen vrijwel nooit aan het 'gewone' leven deelnemen. Wel kunnen de meeste bewoners dagbesteding elders hebben, terwijl ze aan de Gasthuislaan hun eigen woonplek hebben.

Dat betekent dat ook hun huisvesting moet zijn afgestemd op een specifieke woonbehoefte. Het gaat om wooneenheden voor onzelfstandige bewoning, met daarnaast diverse gemeenschappelijke voorzieningen voor zorgverlening, begeleiding en ondersteuning.

In termen van de AWBZ hebben deze bewoners een 24 uren verblijfsindicatie.

Voor de huisvesting van deze mensen wordt voorzien in een programma van 25 wooneenheden/appartementen verdeeld over twee eenheden. Elk appartement heeft een eigen woonkamer/keuken, slaap- en badkamer, waarbij alle ruimtes voor rolstoelen toegankelijk zijn. Daarnaast zijn er gemeenschappelijke ruimtes en zijn er ruimtes voor het verzorgend personeel. Verder zal voor vuilnis een ondergrondse vuilcontainer worden gerealiseerd.

4. 2. Ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit

Stedenbouwkundige opzet

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

De uitgangspunten voor deze hoofdopzet sluiten aan bij die van het "moederplan". Naast programmatische eisen wordt uitgegaan van een goede samenhang met de aangrenzende gedeelten van het gebied De Randstede. Zo wordt met gebruikmaking van de ligging van het terrein voorzien in een gebouw bestaande uit twee bouwdelen: een langer, noord-zuid gericht deel en een kleiner, oost-west gericht gebouw. Ter hoogte van de knik in de Randstede wordt direct naast de hoofdentree voorzien in gemeenschappelijke ruimtes, die daarmee vanuit beide bouwgedeelten goed bereikbaar zijn.

In het eerste grotere gebouw wordt ruimte geboden aan zeventien appartementen, in het tweede kleinere gebouw in acht appartementen.

De gebouwen zijn helder en overzichtelijk opgebouwd en grotendeels georiënteerd op het aan de overzijde gelegen parkgebied. Daarmee wordt ook voldaan aan de planuitgangspunten van het 'moederplan' De Randstede.

De gebouwen zijn verder gericht op de woonstraat die de verbinding legt tussen de Gasthuislaan en de nieuwbouw in het plan De Randstede.

De gebouwen volgen de rooilijnen van de aangrenzende nieuwbouw en sluiten ook qua hoogte aan op de omringende bebouwing. Zo wordt het woongebouw in twee bouwlagen gerealiseerd en krijgt het een maximale hoogte van 6,00 m. (Ter vergelijking: voor de aangrenzende woonbestemming Wonen-3 geldt een maximale goothoogte van 7,00 m met een maximale bouwhoogte van 11,00 m, hetgeen in de praktijk neerkomt op twee bouwlagen met een kap).

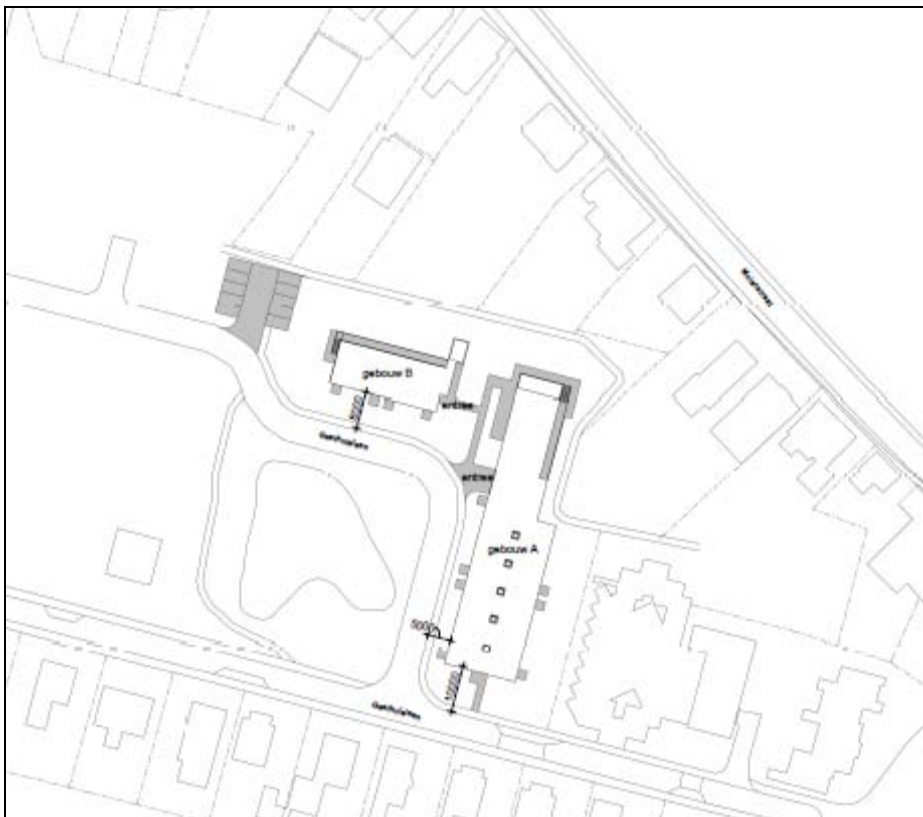
Ook wordt voldaan aan de afstandseis tot aan de Gasthuislaan van 10,00 m. De bestaande rooilijn van de bebouwing aan de Gasthuislaan wordt daarmee niet overschreden. De kopgevel aan de kant van de Gasthuislaan wordt zodanig verbijzonderd, dat er een goede gerichtheid op deze woonstraat ontstaat met een goede beleving en een vriendelijke uitstraling.

Op het achterterrein wordt voorzien in berguimtes.

Overigens blijft er sprake van een ruim afstand tot de bestaande woonbebouwing aan de Molenstraat (de afstand tot de hier bestaande woningen zal circa 20 m en meer bedragen).

Het gebouw is vanaf de Randstede bereikbaar. Het parkeren wordt met een tiental parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien (aan de westzijde van de nieuwbouw).

Ten slotte zal de terreininrichting met groenaanplant en bestrating in nader overleg tussen Acantus en NOVO worden uitgewerkt.



Figuur 3. Ruimtelijke opzet nieuwbouw (Jongsma, Dijkhuis, Delfzijl 2011)

Uitgangspunten beeldkwaliteit

Woningcorporatie Acantus heeft samen met de ingeschakelde architect (Bureau Dijkhuis en Jongsma te Delfzijl) het bouwplan met inachtneming van de welstandscriteria ontwikkeld.

In de beeldkwaliteit van de nieuwbouw wordt aangesloten bij de in het bestemmingsplan De Randstede gestelde eisen.

Zo zullen de gebouwen worden uitgevoerd in een rood genuanceerde baksteen met als dakrandbeëindiging een zogenaamde staande rollaag. De kozijnen zijn verdiept in de gevel geplaatst met in de dagkant bij de balkon-/tuindeuren als accent een witte kantplank. De Franse balkons worden afgeschermd door middel van stalen balkonhekken.

Op bouwplanniveau heeft overleg met Libau plaatsgevonden in het licht van de voornoemde stedenbouwkundige en welstandshalve randvoorwaarden. Er bestaat hierover intussen overeenstemming met Libau.

5. OMGEVINGSASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN

5. 1. Milieuaspecten

– *geluidhinder*

▪ *Toetsingskader en beleid*

Op grond van de Wet geluidhinder, zoals die per 1/1/2007 geldt, hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Uitgangspunt binnen een zone is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

▪ *Toetsing en uitgangspunten uitwerkingsplan*

In het plangebied is sprake van een eenvoudige ontsluitingsstructuur die loopt vanaf de Gasthuislaan. Deze weg heeft geen doorgaande functie. De straat is een verblijfsgebied met een 30km zonering. Ook in de omliggende woonbuurt liggen woonstraten met een 30 km-zonering.

Met dit uitwerkingsplan wordt een gebouw gerealiseerd, dat vanuit zijn functie slechts een geringe verkeersaantrekkende werking heeft. Vanuit de Wet geluidhinder is het plan uitvoerbaar.

– *luchtkwaliteit*

▪ *Toetsingskader en beleid*

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Projecten die in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

▪ *Toetsing en uitgangspunten uitwerkingsplan*

Dit bestemmingsplan maakt geen woningbouw mogelijk die boven de grens van de regeling “in betekenende mate” bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

– *functie in de omgeving; gebruik*

▪ *Toetsingskader en beleid*

Bij plaatsing van nieuwe functies in een woonomgeving wordt tevens gekeken naar de relaties met de bestaande woonfunctie. Daarvoor worden de richtafstanden van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (*Bedrijven en Milieuzonering*, 2009) gehanteerd. Deze richtlijnen hebben betrekking op bedrijven en voorzieningen, niet op onderlinge afstanden tussen verschillende woonfuncties.

▪ *Toetsing en uitgangspunten uitwerkingsplan*

In het concrete geval gaat het om de realisering van een woonfunctie die functioneel aansluit bij de omgeving. Ten opzichte van bestaande woonpercelen is er met een afstand van circa 20 ten opzichte van bestaande woningen, sprake van een passende situatie. Een goede terreininrichting die door Acantus en NOVO wordt uitgevoerd, zal daarin bijdragen.

Voor het gebruik van het gebouw in relatie tot de milieuwetgeving kan erop worden gewezen, dat het gebouw zoals thans aan de orde onder de werking valt van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), te weten het *Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer* (het zogenaamde Activiteitenbesluit). Deze AMvB geeft voorschriften om zowel de milieuhygiënische situatie in de omgeving van de bedrijven, als ook de belangen van bedrijven te waarborgen. De Randstede kan volstaan met een melding in het kader van het *Activiteitenbesluit*.

Het uitwerkingsplan is op deze aspecten uitvoerbaar.

5. 2. Water

▪ *Toetsingskader en beleid*

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de belangen van het water. De gemeenten c.q. dit plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Samen met dit waterschap hebben de gemeente Scheemda en Menterwolde een waterplan ontwikkeld.

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

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

Het waterschap kijkt bij de ontwikkeling van nieuwe plannen vooral naar de verhouding tussen bebouwd onbebouwd oppervlakte. Dat is immers van

belang voor de waterafvoer. Als vuistregel geldt dat van de toename aan verharding circa 10% aan water moet worden gecompenseerd.

▪ *Toetsing en uitgangspunten uitwerkingsplan*

In het kader van de algehele herstructurering van de locatie De Randstede is de waterhuishouding in het plangebied onderzocht.

Vanuit oogpunt van de eis van voldoende waterberging is in het plangebied De Randstede oppervlaktewater in de vorm van waterpartijen aangelegd, waarmee aan de normen van het waterschap is voldaan.

Bij de realisering van het oppervlaktewater is een zodanige omvang bereikt, dat daarin tevens de bouw van het gebouw aan de Randstede is meegenomen.

Vanuit oogpunt van waterkwaliteit wordt in het nieuwe plan gewerkt met een gescheiden rioleringsstelsel.

Over de waterhuishoudkundige aspecten is over het bestemmingsplan *De Randstede* in positieve zin met het waterschap Hunze en Aa's overleg gevoerd. Over dit uitwerkingsplan vindt nog overleg met het waterschap plaats.

5. 3. Ecologie

5.3.1. Gebiedsbescherming

– *Toetsingkader en beleid*

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

▪ *Toetsing en uitgangspunten uitwerkingsplan*

Het plangebied kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere status: het behoort niet tot de Ecologische Hoofdstructuur en is evenmin gelegen binnen of nabij een Natura-2000 gebied. In de omgeving van het plangebied zijn evenmin beschermde natuurmonumenten aanwezig.

Er is gelet op de ligging van het plangebied evenmin sprake van een zogenaamde externe werking.

5.3.2. Soortbescherming

– *Toetsingkader en beleid*

Ten aanzien van de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (2002) in een bescherming voorzien van dieren- en plantensoorten. Een groot aantal van nature in Nederland thuishorende beschermde planten en dieren wordt met de wet beschermd. Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde dieren en planten verbieden.

▪ *Toetsing en uitgangspunten uitwerkingsplan*

In het kader van het bestemmingsplan De Randstede is ecologisch onderzoek uitgevoerd¹. In het plangebied als geheel zijn soorten geconstateerd die door de Flora- en faunawet worden beschermd.

Door de naleving van een werkprotocol kunnen negatieve effecten worden beperkt. Zo wordt geadviseerd om de start van de werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. Daarmee is/wordt ook in de voorliggende situatie rekening gehouden. Het plangebied De Randstede en ook het plangebied is inmiddels bouwrijp gemaakt.

Met inachtnaam van de zorgmaatregelen is het plan vanuit oogpunt van ecologie uitvoerbaar gebleken.

5. 4. Cultuurhistorie en archeologie

– *Toetsingkader en beleid*

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

De archeologische waarden zijn in eerste instantie in beeld gebracht op de AMK (*Archeologische monumentenkaart* in de provincie Groningen, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001).

▪ *Toetsing en uitgangspunten uitwerkingsplan*

Uit de AMK komt naar voren dat binnen het plangebied geen archeologische monumenten noch anderszins bekende terreinen van (hoge) archeologische waarde zijn gelegen.

Daarnaast is in het kader van het bestemmingsplan De Randstede al een archeologisch onderzoek gehouden ². In het onderzoek is geconstateerd, dat - gelet op bodemverstoringen van eerdere (bouw)activiteiten - er binnen het plangebied geen archeologische waarden zijn te verwachten. Wel is in het uitwerkingsgebied van dit plan nog een intacte laag aangetroffen.

Uit daarop volgende advisering van Libau is gebleken dat het doen van nader onderzoek niet noodzakelijk is. Er is geadviseerd bodemingrepen onder begeleiding te laten plaatsvinden.

Deze lijn sluit aan bij de *Beleidskaart Archeologie* van de gemeente Oldambt waarin een deel van het gebied een hoge verwachting heeft.

Met inachtnaam van het voorgaande is het plan vanuit archeologisch punt uitvoerbaar.

¹⁾ Quick scan Ecologie Randstede, Arcadis, oktober 2008.

²⁾ Archeologisch veldonderzoek Scheemda De Randstede, Archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef, Zuidhorn 2004.

5. 5. Externe veiligheid

▪ *Toetsingskader en beleid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi).

Naast dit Bevi dient vanuit oogpunt van externe veiligheid getoetst te worden aan de *Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*, het (concept) *Besluit transportroutes externe veiligheid* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen*.

De *Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* wordt naar verwachting in 2011 vervangen door het *Besluit transport externe veiligheid* en het daaraan gekoppeld basisnet.

Inmiddels heeft de provincie Groningen het provinciaal basisnet (*Veilig op weg, veiligheid rondom de weg, De uitwerking: Het provinciaal basisnet*). Dit is verwerkt in de provinciale Omgevingsverordening.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

▪ *Toetsing en uitgangspunten uitwerkingsplan*

Over de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen geeft allereerst de *Risicokaart provincie Groningen* informatie. De kaart geeft nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aan.

Ook is het plan niet gelegen nabij routes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Wel is van belang te wijzen op het huisvestingaspect: vanwege de woonfunctie voor verminderd zelfredzame personen zal er bij de planuitvoering een gebruiksmelding of een gebruiksvergunning nodig zijn. De brandweer zal het object beoordelen op de aanwezigheid van vluchtwegen en blusmiddelen, alsmede op de aspecten bereikbaarheid en aanwezige bluswatervoorzieningen.

In verband met de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen kan worden opgemerkt dat dit aspect bij de vergunning worden beoordeeld.

5. 6. Bodem

– *Toetsingkader en beleid*

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Dat geldt in het bijzonder voor gevoelige functies als het wonen. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

▪ *Toetsing en uitgangspunten uitwerkingsplan*

Op de locatie is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd

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

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

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

toelichting op de juridische regeling

Voor de juridische regeling is de uitwerkingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan De Randstede toegepast. Deze bevoegdheid vindt zijn grondslag in de *Wet ruimtelijke ordening*.

Het uitwerkingsplan heeft betrekking op het eerder in figuur 2 aangegeven gebied met de bestemming "Wonen – Uit te werken".

Er is als volgt met de uitwerkingsregels rekening gehouden:

1. In het uitwerkingsplan is de bestemming Wonen-Wooncentrum toegepast: overeenkomstig de uitwerkingsregels is ruimte geboden voor (onzelfstandige) woonruimtes met bijbehorende voorzieningen.
2. Op de plankaart bij dit uitwerkingsplan is het bouwvlak voor het woongebouw aangegeven. Dit bouwvlak is afgestemd op het ontwikkelde bouwplan. Er is voldaan aan de uitwerkingsregel dat ten minste 10 m uit de Gasthuislaan wordt gebouwd.
3. De bouwhoogte blijft met 6 m ruim binnen de maximale bouwhoogte (9 m).
4. De voorschriften van het uitwerkingsplan geven uitwerking aan de bestemming "Wonen Uit te werken" (artikel 12). De algemene bepalingen (definities, wijze van meten, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels e.d.) uit het Bestemmingsplan Scheemda-De Randstede (2009) blijven naast de specifieke regeling van dit uitwerkingsplan van kracht.
5. Met de kwalitatief omschreven uitwerkingsregels is eveneens rekening gehouden. Hoofdstuk 4 gaat wat dat betreft in op de gewenste stedenbouwkundige samenhang met de rest van het gebied, op de relatie tot het aangrenzende park en op het parkeren (dat op eigen terrein plaatsvindt). Hoofdstuk 5 behandelt de omgevingsaspecten.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In verband met de maatschappelijke uitvoerbaarheid is over het voornemen op woensdag 4 april 2012 een informatieavond gehouden.

Over het voorontwerp is verder gelegenheid tot inspraak geboden.

Verder is het ontwerp van dit uitwerkingsplan overeenkomstig de *Algemene wet bestuursrecht* (Awb, afdeling 3:4) ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor indiening van zienswijzen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 8. Vervolgens volgt de vaststellingsprocedure.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Realisering van het woongebouw vindt plaats door Acantus Groep uit Veendam. Deze sluit voor het gebruik van het pand een huurovereenkomst met Stichting NOVO. De gemeente Oldambt heeft met de directe realisering geen financiële bemoeienis.

De infrastructurele voorzieningen in het herstructureringsgebied zijn evenzo door Acantus aangelegd (binnen technische randvoorwaarden van de gemeente). De openbare wegen e.d. zijn vervolgens aan de gemeente Oldambt overgedragen.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

Dit hoofdstuk behandelt de ingekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp uitwerkingsplan 'Scheemda – De Randstede'.

7. 1. Inspraak

Het voorontwerp-uitwerkingsplan heeft vanaf 17 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is aan ingezetenen van de gemeente Oldambt en belanghebbenden de mogelijkheid geboden een inspraakreactie te geven op het voorontwerp uitwerkingsplan. Tijdens die periode zijn drie reacties ingediend. De reacties worden hieronder puntsgewijs samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar.

1. de heer K.B. van Slochteren en mevrouw AE. A. van Slochteren-Nagtegaal, Molenstraat 12 en 14, 9679 KC Scheemda

Opmerking 1.1:

Gelet op de verjaringstermijn van vijf jaar bij planschadedossiers wordt alsnog gevraagd om een reactie op het schrijven van 28 juli 2008, specifiek over planschade, als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan.

Reactie 1.1:

De aanvraag voor een tegemoetkoming in schade moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is geworden. Om verjaring tegen te gaan, zal dus een aanvraag om tegemoetkoming in planschade moeten worden ingediend. Uit artikel 6.1, tweede lid, onder a van de *Wet ruimtelijke ordening* blijkt dat een nog uit te werken bestemming zelf geen titel voor schade is. Er kan dus een aanvraag ingediend worden naar aanleiding van een vastgesteld uitwerkingsplan.

Opmerking 1.2:

Er wordt gevraagd of de coördinatieregeling van toepassing is.

Reactie 1.2:

De coördinatieregeling is niet van toepassing.

Opmerking 1.3:

Het wooncomplex wordt volgens de heer en mevrouw Van Slochteren te dicht tegen de tuin aangebouwd. Dit is niet passend in een landelijk gebied. Ter illustratie wordt aangegeven dat het onmogelijk zal zijn om het nieuwe wooncomplex te bouwen zonder daarbij gebruik te maken van hun tuin. Er kan vanaf de gaanderij verder gebouwd worden.

Reactie 1.3:

Bij de totstandkoming van het 'moederplan' zijn randvoorwaarden opgesteld voor de invulling van de uit te werken bestemming "Wonen – Uit te werken" die reeds in het vastgestelde bestemmingsplan was opgenomen.

Het huidige uitwerkingsplan past binnen deze criteria. De gemeente vindt de inpassing van het bouwplan daarmee gewaarborgd.

Overigens gaat het hier niet om landelijk gebied, maar om bestaand bebouwd gebied dat is aangewezen als dorpsvernieuwingsgebied. Het bouwbedrijf dat bij de uitvoering wordt betrokken, heeft aangegeven dat zij de werkzaamheden kunnen en zullen uitvoeren zonder daarbij gebruik te maken van gronden van derden.

Opmerking 1.4:

Bij de verkoop van de bouwgrond heeft de gemeente Scheemda aangegeven het deel van het voorheen mooi aangelegde parkgebied naast de tuin van de heer en mevrouw Van Slochteren, te willen handhaven.

Reactie 1.4:

Reeds vanaf het begin van de planvorming voor het gebied is voorliggend plangebied aangewezen als uit te werken gebied. Hierbij was duidelijk dat er zorgwoningen zouden komen. De mogelijkheid voor grondgebonden woningen is opgehouden voor het geval de realisatie van zorgwoningen niet mogelijk zou zijn.

Voor de vijver is aangegeven dat deze moest blijven bestaan en onderdeel uit moest maken van de invulling van het gebied. Dit is in het 'moederplan' Scheemda-De Randstede ook vastgelegd met de bestemmingen "Groen-Park" en de "Water". In het ontwerp van het nieuwe woongebouw is ingespeeld op deze elementen in het gebied. Zo is het zorggebouw op het parkje georiënteerd.

Opmerking 1.5:

De waterlopen (sloten) in het gebied zijn niet, zoals eerder in de gemeentelijke omschrijvingen aangegeven, verbreed, noch voorzien van natuurlijke oevers.

Reactie 1.5:

Op een aantal plaatsen in het gebied van de Randstede, maar buiten het plangebied van dit uitwerkingsplan, zijn sloten verbreed. In het bestemmingsplan *Scheemda- De Randstede* (2009) is ruimte voor water. Sloten binnen het totale gebied van De Randstede kunnen in de toekomst nog steeds verbreed worden en worden voorzien van natuurlijke oevers.

Opmerking 1.6:

Door het bouwen van het zorgcomplex zo dicht langs de tuin van de heer en mevrouw Van Slochteren is in de toekomst het schoonmaken van de waterloop/sloot niet meer mogelijk met machines, zoals dat nu gebeurt.

Reactie 1.6:

Acantus heeft een schoonmaakkplicht. Ondanks de beperkte ruimte geeft Acantus aan de sloot nog steeds te kunnen schoonmaken. Dat blijft ook in de toekomstige situatie het geval.

Opmerking 1.7:

Bij de hoofdentree van het wooncomplex komt een grote glaswand op ongeveer drie meter van de tuin van de heer en mevrouw Van Slochteren. Hierdoor is er constante inkijk en zal er overlast zijn van licht van schijnende lampen.

Reactie 1.7:

De hoofdentree met grote glaswand bevindt zich aan de voorzijde van het gebouw aan de Randstede. Aan de kant van de tuin van de heer en mevrouw Van Slochteren is de breedte van de glaswand beperkt. Achter deze glaswand bevindt zich een gang. De rest van deze gang is aan de buitenkant uitgevoerd met een blinde muur vanwege de aanwezigheid van een lift en werkkast. De overlast van schijnende lampen zal beperkt zijn en niet onevenredig.

Overigens moet in algemene zin nog op het volgende worden gewezen.

De uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Scheemda-De Randstede zijn opgenomen in de bestemming "Wonen – uit te werken" (artikel 12 van de betreffende planvoorschriften). In de uitwerkingsregels van dit rechtsgeldige bestemmingsplan is onder meer als bouwbeperking opgenomen dat gebouwen voor niet-zelfstandige woningen (zoals dus thans aan de orde) een maximale hoogte van 9,00 m mogen hebben. Deze bepaling is te vertalen in een gebouw met drie bouwlagen.

De gemeente heeft samen met initiatiefnemende partijen (Acantus, NOVO) een plan ontwikkeld dat uitgaat van twee bouwlagen, één bouwlaag minder dus dan wat de uitwerkingsregels mogelijk maken. Dat komt ook de bewoningssituatie in de omgeving ten goede.

Opmerking 1.8:

Op de eerste etage wordt een gaanderij gebouwd met ingangsdeuren van drie appartementen. Dit betekent inkijk en altijd verlichting in de tuin.

Reactie 1.8:

Het plangebied bevindt zich in een woonomgeving met ook veelal woningen in twee bouwlagen.

De zorgwoningen zijn gericht op de voorkant van het gebouw, dus aan de andere zijde dan de percelen aan de Molenweg.

De appartementen aan de gaanderij hebben blijkens het ontwikkelde bouwplan de hal en de slaapkamer aan de achterkant. De woonkamer, keuken en badkamer bevinden zich aan de voorkant. Lichthinder van schijnende lampen zal daarmee beperkt zijn.

Opmerking 1.9:

Het bouwplan bestaat uit twee gebouwen. De heer en mevrouw Van Slochteren hebben begrepen dat beide gebouwen een verschillende doelgroep hebben. In het uitwerkingsplan wordt het verschil in doelgroepen niet aangegeven.

Reactie 1.9:

De doelgroep van het zorggebouw staat beschreven in paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Alle cliënten hebben in termen van de AWBZ dezelfde indicatie. Aangezien de gemeenschappelijke voorzieningen in het grote gebouw zijn, zullen de cliënten die het meest zelfstandig zijn in het kleine gebouw gaan wonen. Dit is op de informatieavond inderdaad verteld. Er zit geen verschil in doelgroepen voor beide gebouwen.

Opmerking 1.10:

De afstanden tot omliggende bestaande bebouwing, die genoemd worden in de paragraaf 'Ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit', kloppen niet. Bovendien wordt geen rekening gehouden met de veranderende functie van tuinen. Een appartementencomplex pal naast de tuin beperkt de gebruiksmogelijkheden ernstig.

Reactie 1.10:

De opmerking dat de genoemde afstand tot omliggende bebouwing niet zou kloppen kunnen wij niet onderschrijven. De genoemde afstand is juist. Er wordt gezegd dat de afstand van bestaande bebouwing aan de Molenstraat 16 tot het toekomstige zorgcomplex plaatselijk minder dan 5 meter is. Dat is niet juist. Er wordt gekeken naar het hoofdgebouw op het perceel, de woning. Het zorgcomplex staat aan de kant van Molenstraat 16 meer dan 5 meter uit de erfgrans, waardoor van een afstand minder dan 5 meter geen sprake kan zijn.

De gebruiksmogelijkheden van de tuin die in de inspraakreactie genoemd worden, zijn het betrekken van de tuin bij het huishouden, de tuin als onderdeel van de woonkamer, het aanleggen van terrassen met bankstellen, loungesets en buitenkeukens. Deze mogelijkheden worden door dit plan niet aangetast.

Opmerking 1.11:

De heer en mevrouw Van Slochteren vinden 10 parkeerplaatsen voor een zorgcentrum met 25 appartementen erg beperkt.

Reactie 1.11:

Over de invulling van het terrein is overeenstemming bereikt tussen Acanthus en NOVO. Gelet op de beoogde functie zijn tien parkeerplaatsen voldoende. Mocht blijken dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn, dan is daar op het bijbehorend terrein ruimte voor.

Opmerking 1.1:

Eén ruimte voor fietsenstalling en een vuilcontainer is niet praktisch, bovendien is één vuilcontainer voor een woongebouw met deze omvang niet realistisch.

Reactie 1.1:

Er is besloten de manier van vuilnisopslag aan te passen. In samenwerking met de gemeente wordt een ondergrondse container gerealiseerd. Dit wordt opgenomen in de toelichting. Overigens werkt dit planologisch niet door in de juridische regeling.

2. de heer H.L. Vedder, Molenstraat 16, 9679 KC Scheemda

Opmerking 2.1:

De heer Vedder geeft aan dat door de bestemmingsplanwijziging er mogelijk ernstige planschade geleden wordt. De heer Vedder ontvangt graag een voorstel over de planschade, zowel over de hoogte als over hoe dit af gewikkeld wordt.

Reactie 2.1:

De gemeente heeft een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten met Acantus. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een verzoek om tegemoetkoming in planschadeschade (ex artikel 6.1 Wro) bij de gemeente worden ingediend. Dit traject van staat formeel los van de planologische procedure. De schadefactoren die in de brief genoemd worden zullen in deze procedure op objectieve wijze worden beoordeeld. In deze procedure wordt ook de hoogte van een eventuele tegemoetkoming bepaald.

3. de heer en mevrouw G. Koning, Scheepjagerstraat 1, 9679 ZJ Scheemda

Opmerking 3.1:

De heer en mevrouw Koning zijn eigenaren van de woning aan de Molenstraat 26. Zij geven aan dat door de bestemmingsplanwijziging er mogelijk ernstige planschade geleden wordt. De heer en mevrouw Koning ontvangen graag een voorstel over de planschade, zowel over de hoogte als over hoe dit afgewikkeld wordt.

Reactie 3.1:

Zie reactie 2.1.

7. 2. Overlegreacties

Ten behoeve van het wettelijk verplichte vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening* is het voorontwerp uitwerkingsplan op 11 mei 2012 toegezonden aan Brandweer Regio Groningen, de provincie Groningen en het waterschap Hunze en Aa's.

Reacties zijn ontvangen van de volgende instanties:

1. Brandweer Regio Groningen
2. provincie Groningen
3. waterschap Hunze en Aa's

Ad. 1 Brandweer Regio Groningen

De planlocatie ligt buiten de invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Ruimtelijke plannen waarbij niet of nauwelijks sprake is van externe veiligheidsrisico's worden, voor de beoordeling van de bestrijdbaarheid op de

planlocatie, doorgestuurd naar de lokale brandweer.

Reactie:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Afstemming met de lokale brandweer vindt plaats.

Ad 2. Provincie Groningen

Op grond van artikel 2.1 van het uitwerkingsplan zijn de aangewezen gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van niet-zelfstandige woningen in combinatie met zorggerelateerde en sociaal-culturele voorzieningen. In het uitwerkingsplan mist de provincie echter een definitie van het begrip niet-zelfstandige woning. De provincie verzoekt het uitwerkingsplan op dit punt aan te passen.

Reactie:

De definitie van het begrip niet-zelfstandige woning wordt opgenomen in de regels.

Ad. 3 Waterschap Hunze en Aa's

Over het moederplan is overleg geweest tussen de gemeente en het waterschap, mede in het kader van een aan te vragen watervergunning. Er is nog geen vergunning verleend. Het waterschap wil graag op korte termijn een overleg met de gemeente om de afspraken rond de waterhuishouding en een eventuele vergunning verder af te ronden.

Reactie:

De vergunning is aangevraagd, maar nog niet verleend. De gemeente zal op korte termijn met het waterschap in overleg gaan over de watervergunning.

7. 3. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn tijdens de procedure van inspraak en overleg enkele wijzigingen aangebracht in het plan. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- het maximaal aantal toegestane vierkante meters aan bijgebouwen is verhoogd naar 100 m²;
- de wijze van meten uit het moederplan is toegevoegd.

Daarnaast zijn enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen aangebracht in de toelichting.

7. 4. Conclusies

De overlegreacties geven aanleiding tot een wijziging in de regels. Daarnaast is de toelichting tekstueel op enkele ondergeschikte punten ambtshalve gewijzigd.

===