

Ruimtelijke onderbouwing

Het bouwen van een buurthuis te
Ganzedijk

Opdrachtgever:

Stichting Beheer Buurthuis
Ganzedijk

Rapportnummer:

RB 30.104

Datum vrijgave:

Maart 2019

Opsteller:

Dhr. H. de Roo

Goedkeuring:

Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

1	INLEIDEND HOOFDSTUK.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Planologisch kader	4
1.3	Procedurekeuze	5
1.4	Leeswijzer	5
2	LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Ligging en historie	6
2.2	Het plangebied en planbeschrijving	7
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	<i>12</i>
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	<i>12</i>
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	<i>Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020</i>	<i>13</i>
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i>	<i>13</i>
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	<i>Omgevingsvisie Oldambt</i>	<i>15</i>
3.3.2	<i>Toekomstvisie Oldambt.....</i>	<i>16</i>
3.3.3	<i>Welstandsnota</i>	<i>16</i>
3.4	Conclusie ten aanzien van beleid	17
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	18
4.1	Archeologie en Cultuurhistorie	18
4.2	Bodem	19
4.3	Ecologie	20
4.4	Fysieke veiligheid	22
4.5	Geluid	22
4.6	Bedrijven en milieuzonering	23
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Verkeer en vervoer en parkeren.....	25
4.9	Watertoets	25
4.10	M.E.R.-beoordeling.....	27
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	28
5.1	Economische uitvoerbaarheid	28
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

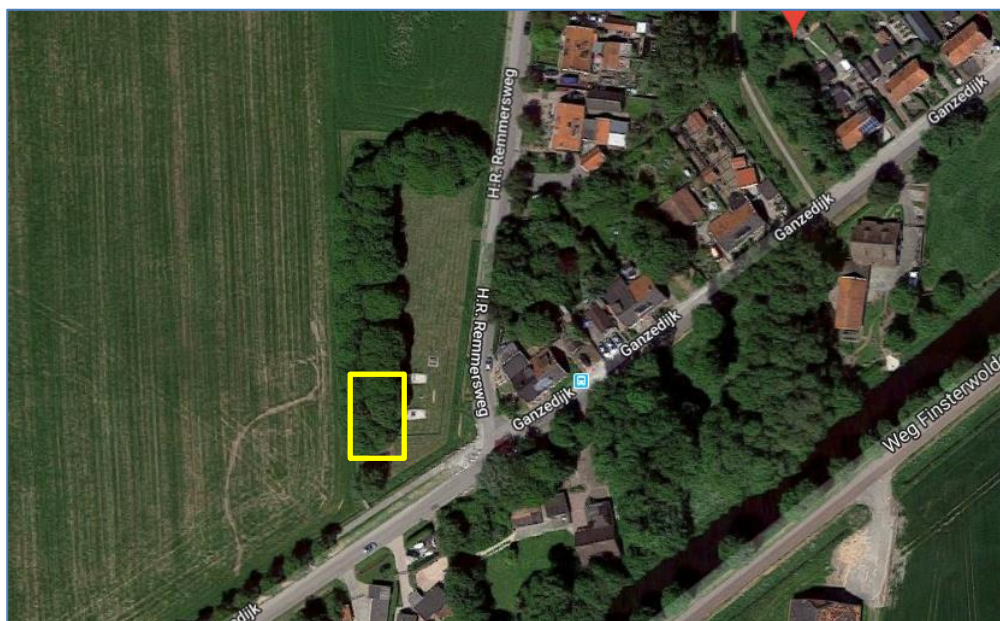
1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Het buurthuis van Ganzedijk / Hongerige Wolf vervuld een belangrijke rol in de gemeenschap van de beide buurdorpen en wordt nog volledig gerund door vrijwilligers. Op deze plaats komen verenigingen samen, vergadert Dorpsbelangen en is de uitvalsbasis voor het jaarlijkse Festival Hongerige Wolf. Het buurthuis is in feite een noodgebouw en in de loop der jaren is het gedateerd geraakt. Het gebouw is slecht geïsoleerd, de ruimte voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en de opties om gebreken te verhelpen met klein onderhoud zijn uitgeput. Bewoners van beide dorpen hebben al meerdere malen geklaagd over de kwaliteit van het gebouw.

In de zomer van 2017 is een nieuw bestuur aangetreden met jonge leden en nieuw elan. Het is het moment om te kiezen voor een nieuwe aanpak. Hiervoor wordt nauw samengewerkt met de Vereniging Dorpsbelangen Ganzedijk / Hongerige Wolf en in overleg is besloten om te gaan voor een nieuw dorpshuis. Met dat als gegeven zijn plannen verder uitgewerkt en tijdens de dorpenronde van het gemeentebestuur in september 2017 zijn de eerste schetsen gepresenteerd.

Voor de nieuwbouw van een buurthuis op het hoekperceel Ganzedijk – H.R. Remmersweg heeft Stichting Beheer Buurthuis Ganzedijk (hierna: de Stichting) een conceptplan laten beoordelen door de gemeente Oldambt.



Figuur 1.1: Op deze luchtfoto is de beoogde hoeklocatie voor het nieuwe buurthuis weergegeven. Het gele kader voorziet in de indicatieve locatie van het gebouw.

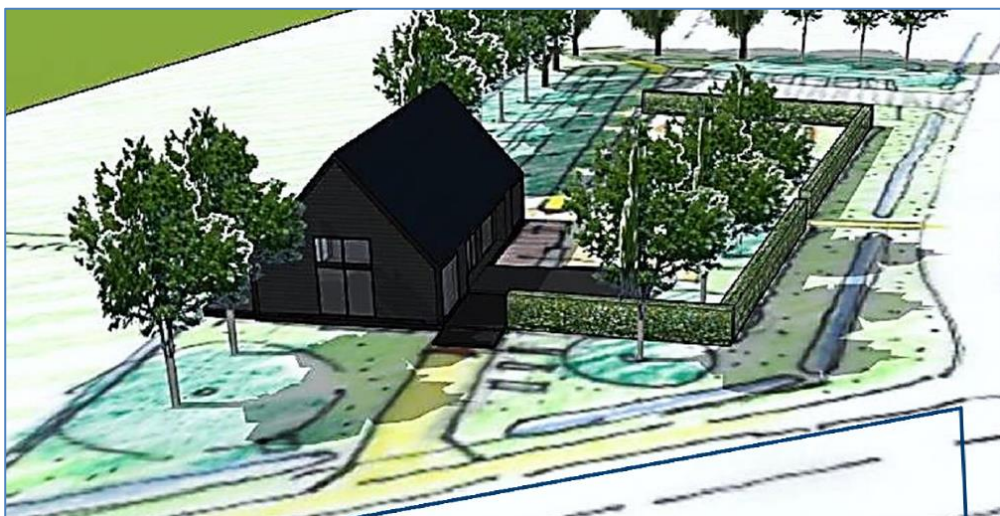


Fig. 1.2: Een impressie uit het projectplan

Het bouwen van het nieuwe buurthuis is in strijd met het geldend bestemmingsplan (paragraaf 1.2). Om het project te realiseren dient er een planologische procedure (zie paragraaf 1.3) te worden doorlopen, waarbij voorliggende ruimtelijke onderbouwing een vereiste is om de goede ruimtelijke ordening te onderbouwen.

1.2 Planologisch kader

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan 'Finsterwolde, Drieborg, Ganzedijk/Hongerige wolf'. Op het perceel rust de enkelbestemming 'Groen'. Daarnaast gelden voor dit perceel geen specifieke dubbelbestemmingen of functieaanduidingen.



Fig. 1.3: Uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding ter hoogte van het plangebied

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen, paden, oevers, bermen en beplanting, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, waterlopen en watergangen, met de daar bijbehorende verhardingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bouwen van een gebouw ten behoeve van een maatschappelijke voorziening past niet binnen de bestemmingsomschrijving (artikel 10.1). Daarnaast mogen op of in deze gronden geen gebouwen worden gebouwd (artikel 10.2.1). Om het project te realiseren dient er een planologische procedure te worden doorlopen.

1.3 Procedurekeuze

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan het project medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de wet, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd 'projectafwijkingsbesluit').

De aanvraag omgevingsvergunning bevat bij indiening drie activiteiten, namelijk een activiteit voor het bouwen (artikel 2.1 lid 1.a Wabo) en een activiteit strijdig handelen met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1.c Wabo).

De vergunningaanvraag doorloopt voor het gehele project met bijhorende activiteiten één uitgebreide voorbereidingsprocedure (Wabo). Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

De gemeente Oldambt heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit initiatief en deze procedurekeuze voor dit project.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de geschiedenis en locatie van het plangebied, gevolgd door een uitgebreide weergave van het plan. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is voorzien van de volgende bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek (bijlage 1)
- Watertoets (bijlage 2)

2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het plangebied ligt op het hoekperceel Ganzedijk – H.R. Remmersweg te Ganzedijk bevindt zich in aan de zuidzijde van de kern Ganzedijk. Hieronder een weergave van de ligging van Ganzedijk vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Fig. 2.1: Nederland, Provincie Groningen, gemeente Oldambt en de ligging van Ganzedijk, in één oogopslag.

Ganzedijk en historie

De naam Ganzedijk is vermoedelijk ontleend aan een middeleeuwse zandhoogte of garst, die werd gebruikt als akkerland. De schoolmeester van Finsterwolde stelde in 1828 dat het gehucht vroeger Garstdijk heette, maar dat het in zijn tijd zo genoemd werd "naar de menigvuldige ganzen, welke gemakkelijk op het buitenland konden grazen, en die den bewoners, wier huizen nevens den dijk staan, tot hun bestaan dienden".

De dorpen Ganzedijk en Hongerige Wolf hebben sinds het einde van de negentiende eeuw een gezamenlijke geschiedenis. Ganzedijk bestond al langer als een dorp van vissers op de Dollard en rond 1870 ontstond Hongerige Wolf, aanvankelijk als een kampement voor de arbeiders die de Reiderwolderpolder aanlegden. De nieuwe polder scheidde Ganzedijk voortaan van de zee en de Dollard was alleen nog bereikbaar via een kanaal naar Nieuwe Statenzijl en nadat de polderjongens hun barakken in Hongerige Wolf hadden verlaten, vestigden garnalenvissers zich daar.

In 1988 werd op de plek van de school, die in het voorafgaande jaar gesloopt was en sinds 1976 werd gebruikt als buurthuis, het nieuwe buurthuis gebouwd. Feitelijk was het een tijdelijk noodgebouw, dat na enige jaren zou worden vervangen. Het was vanaf het begin een gezamenlijk buurthuis voor Ganzedijk en Hongerige Wolf.

2.2 Het plangebied en planbeschrijving

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Ganzedijk aan de gelijknamige doorgaande weg die Modderland en Hongerige wolf. Het perceel heeft een groenbestemming als zodanig ingericht met enkele speelvoorzieningen voor het dorp. Op deze locatie wordt het buurthuis realiseert. Naast een nieuw gebouw wordt het perceel opnieuw ingericht, waarbij de speelvoorzieningen blijven behouden. Ook is er ruimte om 11 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Voor een impressie wordt verwezen naar figuur 2.4.



Fig. 2.2: Het plangebied in de directe omgeving



Fig. 2.3: Het plangebied met aanwezige speelvoorziening, waarbij ter plaatse van de voorste houtsingel het buurthuis wordt gerealiseerd.



Fig. 2.4: Een impressie van het buurthuis en herinrichting van het perceel.

Gewenste bouwplan

Het buurthuis is een centrum van activiteiten van beide dorpsgemeenschappen. Het de locatie voor alle vergaderingen van Dorpsbelangen Ganzedijk / Hongerige Wolf. Daarnaast fungeert het als clubgebouw voor de dartvereniging en de bingoclub. Sinds enkele jaren is het ook het logistiek centrum voor het jaarlijkse Festival Hongerige Wolf. Nu, na 30 jaar, is het gebouw versleten. Het voldoet niet aan de moderne eisen van isolatie en verwarming. Voorzieningen als keuken en toiletten zijn verouderd en er zijn ideeën voor nieuwe activiteiten, waarvoor de ruimte niet geschikt is. Tijdens een dorpsavond in 2017 kwam de wens voor een nieuw gebouw sterk naar voren en uiteindelijk heeft het stichtingsbestuur in overleg met dorpsbelangen besloten om er nu echt werk van te maken.

Uit een enquête is gebleken dat de inwoners het liefst willen dat het nieuwe buurthuis op een andere locatie wordt gebouwd, namelijk bij het speeltuintje in Ganzedijk. De gemeente heeft inmiddels toegezegd dat deze plek onder dezelfde voorwaarden ter beschikking wordt gesteld. Dat betekent dat er een gebruiksovereenkomst, met recht van opstal voor onbepaalde tijd, zal worden gevestigd. In samenspraak met de gemeente is een schetsontwerp gemaakt, dat met enthousiasme door de inwoners is ontvangen. Nu is het tijd om het plan te realiseren.

Het nieuwe buurthuis heeft met afmetingen van 9,08 x 15,50 meter een oppervlakte van ca. 141 m². Het bouwwerk is in 2 bouwlagen ingedeeld in de volgende ruimten:

- twee activiteitenruimten,
- een bar,
- kantoor, een bar, en
- algemene voorzieningen zoals toiletten.

Het hoofdvolume is rechthoekig voorzien van een zadeldak met een goot- en bouwhoogte van ca. 2,70 respectievelijk 8 meter. Hieronder een impressie van het bouwwerk en de indeling van de twee bouwlagen.



Fig. 2.5: Een impressie van het buurthuis qua vormgeving en kleurstelling.



Fig. 2.6: Een impressie van het buurthuis gezien vanaf de Ganzedijk.

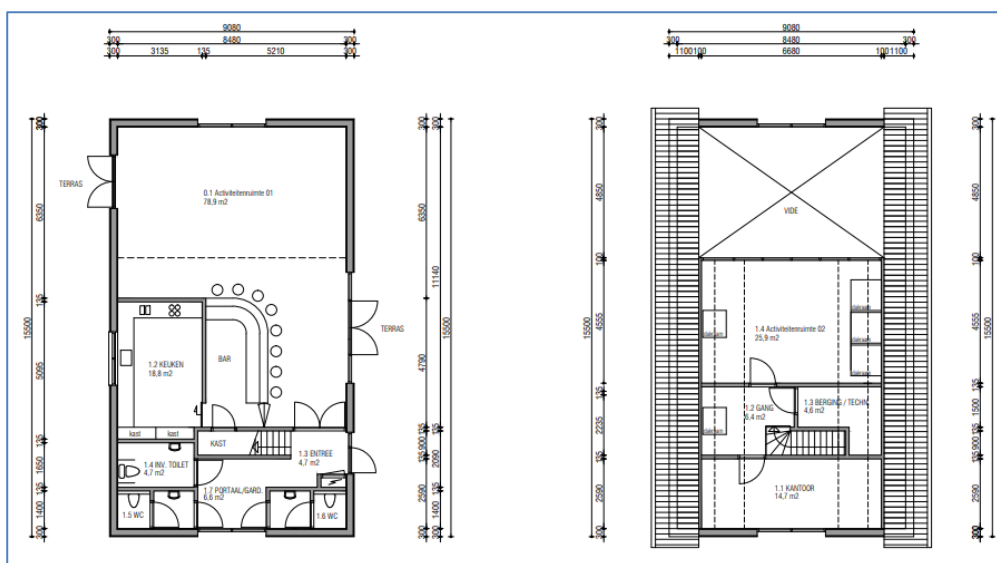


Fig. 2.7: Een weergave van de plattegronden van de begane grond en 1^e verdieping.

Waar het huidige gebouw aan geen enkele eis op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid voldoet, wordt het nieuwe buurthuis daar een toonbeeld van. Voor de verwarming en het stroomgebruik wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen. Daarnaast wordt de in oprichting zijnde Energiecoöperatie Oldambt de mogelijkheid geboden om naast het nieuwe onderkomen een kleine windmolen te plaatsen. De opgewekte energie die niet nodig is voor het buurthuis, wordt gedeeld met omliggende woningen. Energiebesparing is misschien wel net zo belangrijk als het gebruik van duurzame energie. In het ontwerp is veel glas verwerkt, zodat optimaal geprofiteerd van de zonnewarmte. Het is de bedoeling dat alle technische mogelijkheden worden ingezet om het nieuwe buurthuis energieneutraal te maken.

Het gebouw dat wordt achtergelaten zal moeten worden gesloopt, conform voorwaarden in de gebruiksovereenkomst.

Nieuwe activiteiten en functies

Het nieuwe buurthuis biedt ook nieuwe mogelijkheden. Er zijn tal van concrete plannen zoals:

- Een soort van buurtdienstenloket. Bewoners die hulpbehoevend zijn, kunnen hun vraag daar melden. Andere dorpsbewoners die bereid zijn om hulp te bieden kunnen zich dan gericht aanmelden.

- Het buurthuis kan dienen als uitvalsbasis worden voor een dagbestedingsproject, waarin mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt dagelijks werk kunnen vinden in het onderhoud van groen en het uitvoeren van kleine herstelwerkzaamheden, zowel in openbaar gebied als bij mensen die dat zelf niet meer kunnen
- De gelegenheid bieden om bezoekers in het gebied een kop koffie of versnapering aan te bieden
- Het buurthuis kan dienen als een toeristisch informatiepunt
- Het buurthuis zal dan het start- en eindpunt zijn van een wandeling rond beide dorpen. De route voert de wandelaar langs het Beersterdiep naar de Egyptische Dijk, Daarna loopt het door naar de Grote Slaperssluis en dan terug naar het buurthuis via de andere kant van het dorp, over een pad langs de akkers en de locatie van een vroeger vestingwerkje.

Kortom het nieuwe buurthuis biedt gelegenheid voor allerlei nieuwe ideeën en voorzieningen waar het dorp baat bij heeft. De eerste stap die daarbij moet worden gezet is de bouw van het nieuwe buurthuis. Voor een nadere beschrijving en toelichting van bovengenoemde concrete plannen wordt verwezen naar het bijgevoegde projectplan.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor Ganzedijk zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: *"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied"*.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

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

Geen stedelijke ontwikkeling

De vaste lijn in jurisprudentie is dat wanneer een bestemmingsplan c.q. ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m², waardoor de ontwikkeling niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Voorliggend project voorziet in het bouwen en gebruiken van een buurthuis op een groenbestemming. Het gebouw heeft een oppervlakte van ca. 141 m². Het project voorziet in een toename van bebouwing en nieuw ruimtebeslag dat minder is dan 500 m². In jurisprudentie wordt gesteld dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Het project is daarom niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Actualisatie Omgevingsvisie provincie Groningen, vastgesteld door Provinciale Staten op 15 november 2017, vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend ruimtelijke onderbouwing gaat over vitale landbouw. Over vitale landbouw (hoofdstuk 14) staat het volgende verwoord in de Omgevingsvisie.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Op 15 november 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening op een aantal onderdelen gewijzigd.

Artikel 2.11 onder o. geeft de volgende definitie voor 'nieuwe stedelijke ontwikkeling':
"een ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan nieuw planologisch beslag op de ruimte door middel van uitbreiding van bouw mogelijkheden of wijziging van gebruiksmogelijkheden van substantiële aard en omvang ten behoeve van:

- *niet-agrarische bedrijven, woningen, kantoren;*
- *voorzieningen voor de uitoefening van detailhandel, zaalsport en vrijetijdsbesteding, dienstverlening, horeca;*
- *instellingen voor onderwijs, zorg, cultuur, of bestuur;*
- *andere stedelijke voorzieningen.”*

Het bouwen en gebruiken van een buurthuis met een omvang van ca. 141 m2 wordt aangemerkt als een ‘nieuw stedelijke ontwikkeling’ op grond van de Omgevingsverordening.

Afdeling 2.3 van de POV gaat over ‘niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’

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

1. Een bestemmingsplan c.q. een ruimtelijke ontwikkeling dat betrekking heeft op het buitengebied bevat geen bestemmingen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling¹.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. op een stedelijke ontwikkeling die aansluit op het bestaand stedelijk gebied, op voorwaarde dat in de plantoelichting is aangetoond dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen;

Op grond van bovenstaande is artikel 2.13.1, eerste lid, van toepassing op voorliggend project. Volgens de Omgevingsverordening is het plangebied (zie figuur 3.1) gelegen in het buitengebied. Een ruimtelijke ontwikkeling (het bouwen en gebruiken van een buurthuis) in het buitengebied is in principe niet toegestaan.



Fig. 3.1: Een weergave van de Omgevingsverordening van de Provincie Groningen. Het plangebied ligt in het buitengebied.

Echter geeft het tweede lid aan, dat eerste lid niet van toepassing is, op een stedelijke ontwikkeling die aansluit op het bestaand stedelijk gebied, met inachtneming van voorwaarden.

Het plangebied sluit direct aan op het bestaand stedelijk gebied. De begrenzing tussen het bestaand stedelijk gebied (de kern Ganzedijk) en het buitengebied is gelegen in de H.R. Remmersweg. Voor het realiseren van een buurthuis is geen ruimte beschikbaar in het bestaand stedelijk gebied. Op grond van artikel 2.13.1, tweede lid, onder a. van de POV is artikel 2.13.1, eerste lid, niet van toepassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oldambt

De Omgevingsvisie is op 30 januari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze Omgevingsvisie wordt een integrale visie beschreven. De Omgevingswet gaat uit van het principe 'Ja, mits' De Omgevingsvisie geeft zicht op de noodzakelijke en gewenste ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving, met daarbij de verbinding naar het sociale domein. De gemeente Oldambt zoekt hierbij naar samenhang met de (regionale) dynamiek van de huidige maatschappij.

De kernkwaliteiten van de dorpen en het verschil in woonmilieu maakt dat ieder dorp zijn eigen identiteit heeft. Met dorpen heeft afstemming plaatsgevonden over de beschrijving van deze kwaliteiten.

Ganzedijk/Hongerige Wolf

Ganzedijk/Hongerige Wolf zijn woondorpen in het landelijk gebied. Enkele jaren geleden is fors geïnvesteerd in Ganzedijk/Hongerige Wolf door bewoners, Acantus, provincie en gemeente. Dit heeft een zeer positieve impuls gegeven aan het woon- en leefklimaat. Cultureel is sprake van diverse activiteiten, zoals het Festival Hongerige Wolf. Een groot deel van de bewoners is hierbij actief. Overigens is sprake van een rustige, landelijke woonomgeving waarvoor bewust gekozen wordt door de bewoners.

Kernvisie

De waarden van de kernkwaliteiten worden gekoesterd door de gemeente Oldambt. Oldambt is een uniek gebied waar de inwoners trots op zijn.

Die unieke positie komt tot uitdrukking in kernwaarden als ruimte, rust, landschap, gastvrijheid, verbindingen (ligging aan een snelweg, aan water en Duitsland), natuur, landbouw, toerisme en recreatie, water, duisternis en karakteristieke elementen. Met inachtneming van die kernwaarden is er ruimte voor kansen en flexibiliteit.

Doorwerking naar het plan

In dit project is sprake van een nieuw te bouwen buurthuis die een bijdrage levert aan één van de gemeentelijke ambities: het streven naar leefbare, vitale dorpen en wijken. Het buurthuis voor elke bewoner bereikbaar en draagt bij aan de sociale cohesie van het dorp en omgeving. Het plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie.

3.3.2

Toekomstvisie Oldambt

De gemeenteraad van Oldambt heeft in april 2010 de toekomstvisie voor de gemeente vastgesteld. In deze visie is een profiel van de gemeente opgesteld met een aantal (ruimtelijke) kernkwaliteiten (historische gaafheid, weidse polders met een gaaf uitzicht, heldere sterrenhemel, grenzend aan het Waddengebied, een sterke landbouw, grensgemeente, liggend aan een A-weg en de aanwezigheid van het Oldambtmeer en nieuwe natuur). In de visie naar 2020 wordt een positief imago nagestreefd als woon- en recreatiegemeente met eigen watercultuur, veilige fietsnetwerken en gevarieerde wandelroutes.

Als de Toekomstvisie iets teweeg zou moeten brengen, is dat het creëren van een wervend en ambitieus beeld van de gemeente Oldambt. Een beeld dat bestuur, raad en organisatie van de gemeente uitdaagt om de gemeente met enthousiasme neer te zetten bij “buitenstaanders”. Een beeld dat mee gedragen wordt door bewoners, ondernemers, organisaties en verenigingen. Een beeld dat de tegenstellingen overstijgt en Oldambt geeft waar ze recht op heeft: een eigen toekomst. Tenslotte een beeld dat keuzes mogelijk maakt en richting geeft voor toekomstig beleid.

Doorwerking naar het plan

De gewenste ontwikkeling op deze locatie is niet expliciet genoemd in de Toekomstvisie. De plannen zijn hiermee niet in strijd.

3.3.3

Welstandsnota

De nota bevat het welstandsbeleid voor de gemeente Oldambt. Met de nota worden een goed beheer en een goede ontwikkeling van de gebouwde ruimte van de gemeente beoogd. De nota is gebaseerd op de identiteit van de gemeente en is ontstaan uit een samenvoeging en actualisering van de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Winschoten, Scheemda, Reiderland en van het projectgebied Blauwestad. Aan de welstandsnota zijn tevens beeldkwaliteitsplannen (miniwelstandsnota's van specifieke ontwikkelingsgebieden) gekoppeld.

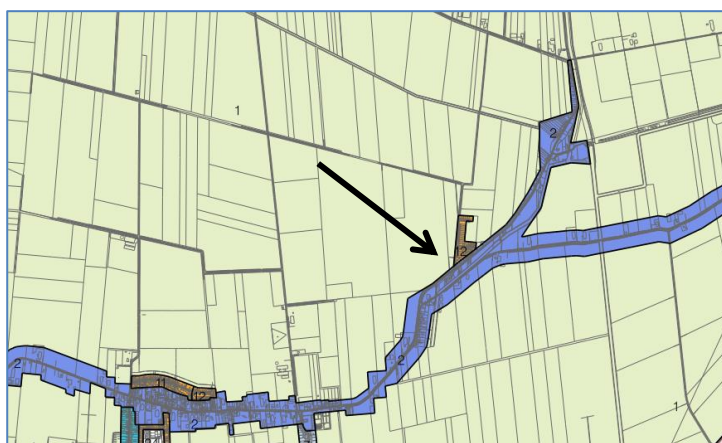


Fig. 3.2: Uitsnede van de welstandskaat met het plangebied ter hoogte van de aanduiding.

Op de welstandskaat heeft het gebied ter plaatse van het plangebied de categorie 1 “zeer verspreide bebouwing”.

Naast de algemene criteria gelden de specifieke criteria voor dit gebied. De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt aan de hand van de welstandsnota beoordeeld door de welstandscommissie.

3.4 Conclusie ten aanzien van beleid

Er zijn vanuit het Rijksbeleid, Provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

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

De gemeente Oldambt heeft een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld, die vertaald is naar het geldend bestemmingplan. Daarin komen enkele waardevolle cultuurhistorische elementen voor, zoals de dijken of dijkrestanten van Ganzedijk/Hongerige Wolf en enkele gebieden met archeologische verwachtingswaarden.



Fig. 4.1: Uitsnede verbeelding van het geldend bestemmingsplan en het plangebied. Met rood aangegeven zone betreft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'

Het plangebied heeft geen dubbelbestemming en niet aangemerkt als een gebied met archeologisch verwachtingswaarde. Nader onderzoek naar archeologie is niet vereist.

Algemene zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het project is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Oldambt en bij de provinciale archeoloog.

4.1.1

Cultuurhistorie

In de gemeentelijke Nota Archeologie staat verwoord hoe de gemeente Oldambt omgaat met archeologisch, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden binnen haar grondgebied. De gemeente zet in op het behoud van waardevolle archeologisch, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke relictten.

Ganzedijk is een dijkdorp dat niet is gelegen in een beschermd dorpsgezicht. In het plangebied zijn geen monumenten gelegen. Het plangebied is in het geldend bestemmingsplan tevens niet aangeduid met een (functie)aanduiding 'karakteristiek'.

Door het bouwen van een buurthuis op voorgenomen locatie wordt het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden (van de dijk) niet significant aangetast.

4.2

Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient ter voorkoming van het bouwen op verontreinigd gronden, bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Door Klijn bodemonderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, bekend onder projectnummer 19KL005d.d. 22 januari 2019. Het onderzoek komt tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

Conclusies en aanbevelingen

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", formeel gezien niet juist is. Er is immers op de locatie een licht verhoogd gehalte aan barium in het grondwater aangetroffen. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Asbest

Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest. Indien hierover echter meer zekerheid is gewenst, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 uit te laten voeren.

Hergebruik van grond

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond naar verwachting zonder beperkingen kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001.

Voor het volledige bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden).

De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

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

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Uit kaart 6 van de Provinciale Omgevingsverordening blijkt dat zich geen waardevolle natuurgebieden in de omgeving van het plangebied aanwezig is, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming niet nodig is.

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;

- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Op het perceel worden geen sloten gedempt en bouwwerken gesloopt. Ten behoeve van het project worden geen waardevolle bomen of houtsingels gekapt.

Rondom het terrein zijn bomen en sloten (figuur 4.2) aanwezig. Deze blijven behouden. Mogelijk dat een paar bomen op de voorgrond (zie blauwe aanduiding) worden gekapt om ruimte te creëren voor te bouwen bouwwerken. Het merendeel van de bomensingel blijft intact. Er worden geen negatieve effecten op eventueel aanwezige beschermde soorten verwacht. Nader onderzoek (quickscan) naar ecologie is niet vereist.



Fig. 4.2: Een weergave van het plangebied met zicht op de voorgenomen bouwlocatie en eventueel te kappen bomen (blauwe kader).

Zorgplicht

Wij merken op dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

4.4 Fysieke veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. Een buurthuis kan worden aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat dient te worden beoordeeld of er in de nabijheid van het plangebied Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Ondanks dat er geen sprake is van het bouwen en gebruiken van een (beperkt) kwetsbaar object is zorgvuldigheidshalve de risicokaart Groningen geraadpleegd.

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen zoals bijvoorbeeld (niet-zichtbare) hogedrukgasleidingen, transportleidingen, hoogspanningsmasten etc. in de nabijheid van het plangebied, die van invloed zijn op het project.

Basisnet / veiligheidszone

Op basis van kaart 3 van de Provinciale Omgevingsverordening blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen'.

Conclusie

Nader onderzoek naar externe veiligheid of een nader verantwoording naar groepsrisico is niet nodig.

4.5 Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid.

Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

4.5.1 *Wegverkeerslawaaï in relatie tot het project*

Het nieuwe buurthuis is niet aan te merken als een geluidsgevoelig object. Wegen met een snelheid van meer dan 30 km/uur zijn volgens de Wgh zoneplichtig. Het plangebied is gelegen aan een weg waar een maximale snelheid van 50 km/u geldt. Echter laten de geluidskaarten (bron: Atlas van de Leefomgeving) zien de geluidbelasting op het perceel minimaal is.

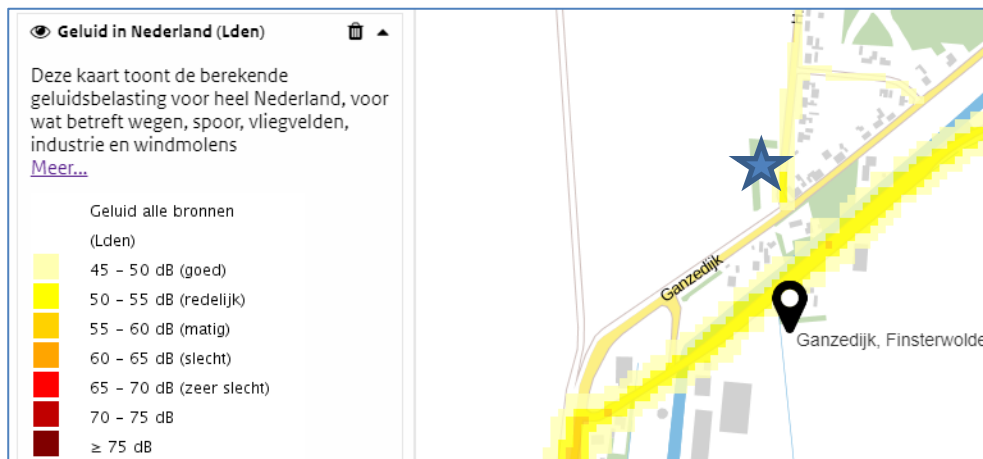


Fig. 4.3: Uitsnede van de geluidskaart van Atlas van Leefomgeving met het plangebied als blauwe aanduiding.

Wij achten een akoestisch onderzoek in het kader van het wegverkeerslawaaï (wet geluidhinder) niet noodzakelijk.

4.5.2 Overige bronnen inrichting

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied. De nabijgelegen bedrijven en instellingen met bijhorende geluidsnormen geven tevens geen belemmering.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van een nieuw te bouwen buurthuis.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is.

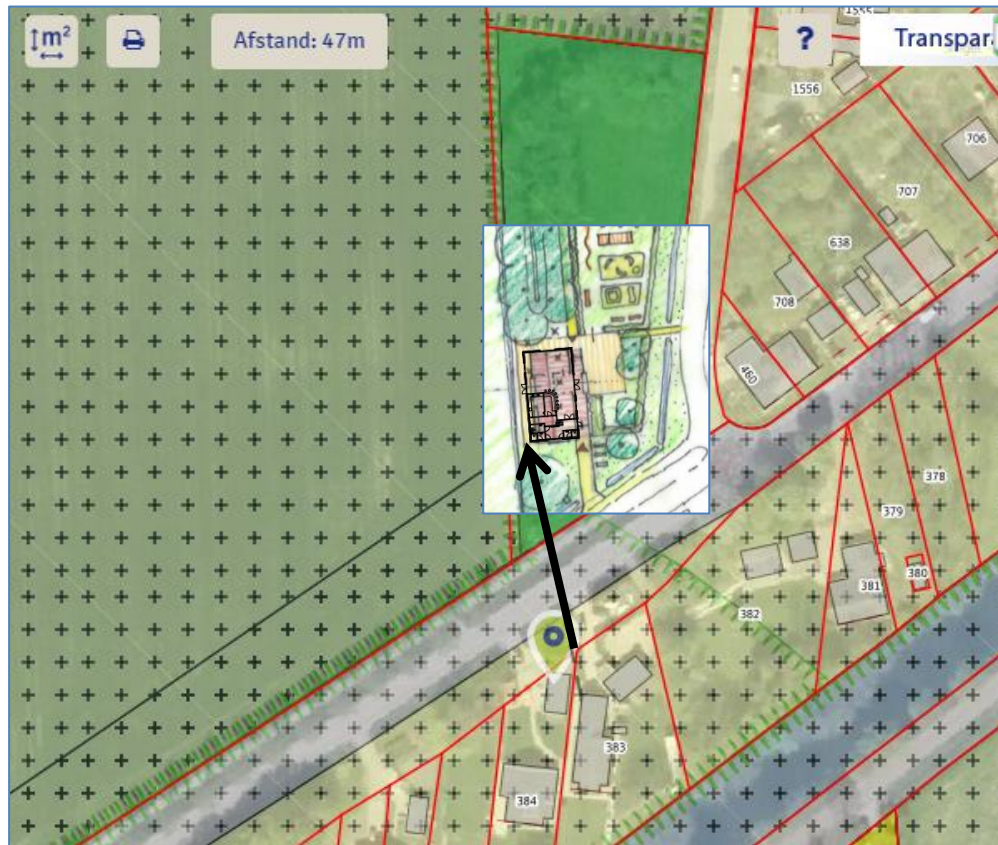
Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren indien aan de orde.

Een buurthuis is niet als zodanig genoemd op de lijst, echter komt overeen met een 'buurt- en clubhuis' en heeft een milieucategorie 2, waarbij de grootste normafstand 30 meter bedraagt voor het aspect 'geluid'.

Ten zuiden en oosten van de voorgenomen locatie zijn woningen (woongebied) gelegen. De afstand naar dichtstbijzijnde woningen is ruim 30 meter. In figuur 4.9 is een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven met de bestemmingen rondom het plangebied. In het plangebied in de impressie van het buurthuis (op schaal) weergegeven. De zwarte pijl geeft een afstandsmaat van 47 meter aan ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning, gelegen aan de zuidzijde van het plangebied.



Figuur 4.4: Uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan met daarop het plangebied (blauwe aanduiding) en van aangrenzende bestemmingen.

Het project vormt vanuit het aspect geluid en milieuhinder geen belemmering voor de omgeving. En ook de omgeving geeft geen belemmeringen voor het buurthuis. Er is daarom geen sprake van onevenredig aantasting ten opzichte van het bestaand woon- en leefklimaat.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinstallaties.

In dit project is sprake van een nieuw te bouwen buurthuis. Het project is kleinschaliger dan bovengenoemde referentieprojecten. Het project moet daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

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

De rekentool van de CROW kent voor dergelijke functies geen concrete cijfers. Vooralsnog is gerekend met de volgende rekenwaarde die voor een ‘Cultureel centrum, wijkgebouw’ vaker wordt toegepast:

Het minimum en het maximum is de totale norm dus <u>inclusief</u> bezoek.				
Functie	centrum		Bezoek/ minimaal openbaar karakter	Eenheid
	Minimum	maximum		
Cultureel centrum, wijkgebouw	2,0	4,0	90%	100 m ² bvo

Figuur 4.5: Parkeernorm voor een cultureel centrum / wijkgebouw.

In dit project is sprake van nieuwbouw van een buurthuis met een BVO van circa 140 m². Uitgaande van de maximale parkeerbehoefte dienen er $1,4 \times 4 = 5,6 >$ afgerond 6 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Op eigen terrein worden 11 parkeerplaatsen aangelegd, waardoor er geen onevenredig parkeerhinder in de omgeving ontstaat.

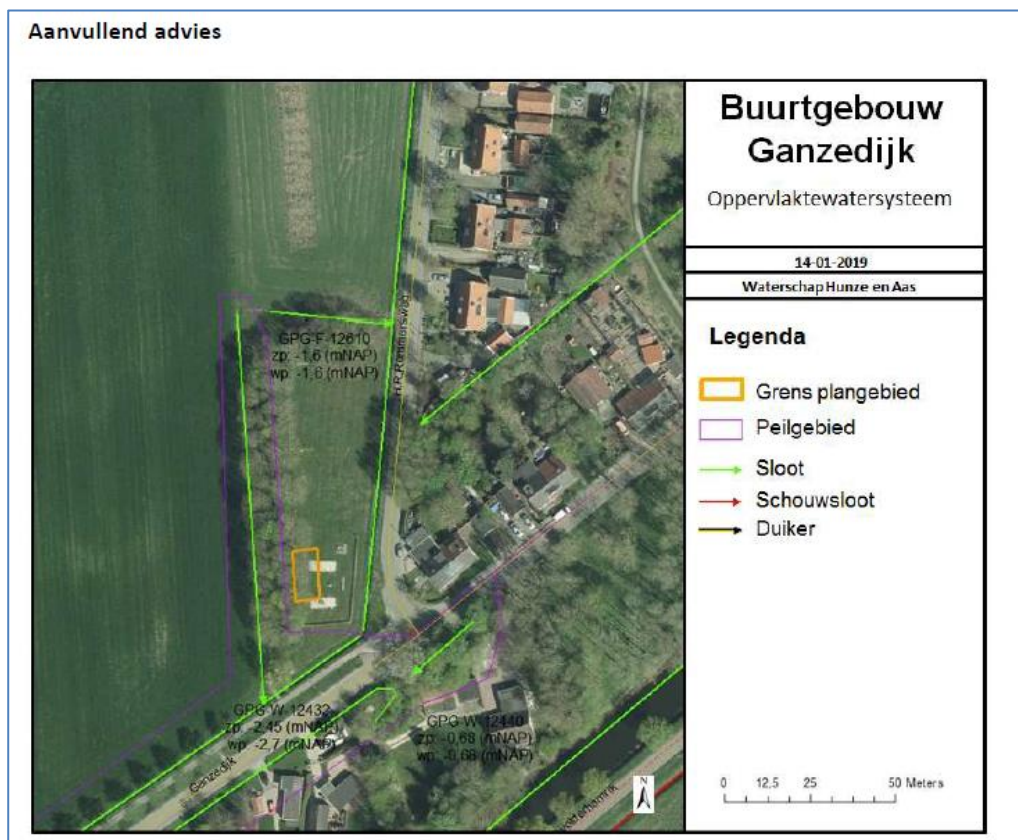
4.9 Watertoets

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

Op 10 januari 2019 is de watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plangebied in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's ligt. Op basis van de ingevulde gegevens geldt de normale watertoetsprocedure. Het watertoetsdocument is als bijlage 4 bij dit plan gevoegd.

Hieronder volgen de relevante adviezen en de wijze waarmee daar in de planvorming rekening is gehouden of wordt gehouden.

Op 14 januari 2019 heeft het waterschap een uitgangspuntennotitie overlegd met daarin een maatwerk wateradvies, omdat het verhardingstoename (bebouwing en verharding) binnen het plangebied de grenswaarde van 150 m² overschrijdt.



Figuur 4.6: Een weergave van het oppervlaktewatersysteem ter plaatse van het plangebied.

Het perceel ligt binnen het peilgebied Fiemel, met een zomer-, en winterpeil van NAP - 1,6 m. Het perceel wordt omringd door sloten. De sloten aan de noord-, en oostzijde liggen binnen peilgebied Fiemel en wateren af in noordelijke richting via de sloot parallel aan de H.R. Remmerslaan. De sloot aan de west-, en zuidzijde liggen binnen een ander peilgebied, met een zomerpeil van NAP -2,45 m en een winterpeil van NAP -2,7 m. Deze sloten wateren af in zuidwestelijke richting.

In het plangebied neemt de verharding toe met ca. 441 m². Hiervoor moet voor 35 m³ aanvullende waterbergingsmaatregelen gerealiseerd om overbelasting van het oppervlaktewatersysteem bij extreme neerslag te voorkomen. Omdat de ondergrond van het perceel bestaat uit zeeklei, is bodeminfiltratie geen effectieve compensatiemaatregel.

Om deze reden adviseert het waterschap om de compenserende berging te realiseren middels een uitbreiding van het oppervlaktewatersysteem. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd via een nieuwe, op het oppervlaktewatersysteem aangesloten sloot, of door verbreding/verlenging van een bestaande sloot.

Initiatiefnemer heeft een alternatieve oplossing in de vorm van het aanleggen van een vijver of poeltje bij de vlindertuin. Het alternatief is tevens besproken met het waterschap (d.d. 13 maart 2019). Zij geven aan dat de vorm van de waterberging geheel aan de initiatiefnemer is, waarbij een vijver of poel een prima alternatief is voor het verbreden van de sloot. Deze vijver of poel dient echter een waterbergend vermogen hebben van de benodigde 35 m³.

4.10 M.E.R.-beoordeling

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

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

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

In dit project is sprake van een nieuw te bouwen buurthuis op een bestaande groenvoorziening. Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Uit de effectbeoordeling van paragrafen 4.1 t/m 4.9 blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen Wabo-procedure er geen m.e.r.-plicht geldt en er dus geen M.e.r. hoeft te worden opgesteld.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de legeskosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is daarom economisch uitvoerbaar.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor zal de gemeente Oldambt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend project doorloopt een uitgebreide voorbereidingsprocedure ex artikel 3.10, lid 1 onder a. Wabo, waarbij afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dat betekent dat het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder een zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend.

Eventuele zienswijzen zullen worden betrokken bij de vergunningverlening als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo.

Projectgegevens

Project : Het bouwen van een buurthuis
Projectnummer : RB 30.104
Versie : 01
Datum : Maart 2019

Opdrachtgever

Stichting Beheer Buurthuis Ganzedijk

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl